

RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

<<Obiect non-spațial>> - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFP11_LiuZCP

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona cuprinde: Ansamblul de arhitectură "Colonia Maria" construit ca și locuințe pentru salariații Industriei Sârmei; Ansamblu de arhitectură locuințe cuplate, str. George Enescu și str. 9 Mai.

Utilizări admise	<p>Locuințe individuale și semicolective;</p> <p>Garaje și parcaje pentru mașini;</p> <p>Grădini;</p> <p>Spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;</p> <p>Circulații carosabile și pietonale.</p>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente.</p> <p>Sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</p>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele.</p> <p>Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. ♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice ♦ respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> - lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m pentru funcțiunea de locuire; ♦ respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 300mp pentru locuințe izolate sau cuplate; - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp pentru locuințe semicolective; <p>Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv în cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate. ♦ În afara amprentelor clădirilor principale existente, se vor putea autoriza construcții retrase cu jumătate din înălțimea lor față de limitele laterale și posterioare dar nu mai puțin de 3m
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>♦ În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.</p>

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p>
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	8
Regimul de înălțime a clădirilor	P+1
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Acoperișurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade. Cornișele vor fi de tip urban.</p> <p>Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.</p> <p>Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.</p> <p>Se recomandă menținerea aspectului inițial al construcțiilor</p>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. ♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. ♦ Firidele de branșament vor fi integrate în înșurubare, îngropate sau înșurubate în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. ♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. ♦ Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în sistem separativ. ♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
Spații libere și spații plantate	<p>Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 40% de spații verzi plantate din suprafața totală.</p> <p>Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi înșămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p>

Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.50 metri din care un soclu opac de maxim 0,3 m și o parte transparentă, după caracterul străzii. ♦ Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. ♦ Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton sau din tablă, spre stradă sau spre limitele laterale și posterioare, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	35%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1