

ZCP_Is_A Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
A 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.</p> <p>Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.</p> <p>Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.</p> <p>Subzone:</p> <p>SZCP_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale</p> <p>Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.</p> <p>Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.</p>	<p>Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.</p> <p>Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.</p> <p>Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.</p> <p>Subzone:</p> <p>SZCP_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale</p> <p>Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.</p> <p>Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>ZCP_Is_A</p> <p>Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.</p> <p>Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.</p> <p>Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.</p> <p>ZCP_Is_A SZCP_Is</p> <p>Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.</p> <p>Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice - 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială <p>Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros.</p> <p>Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi</p>	<p>ZCP_Is_A</p> <p>Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.</p> <p>Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.</p> <p>Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.</p> <p>ZCP_Is_A SZCP_Is</p> <p>Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.</p> <p>Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice - 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială <p>Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros.</p>

<p>supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.</p> <p>Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.</p> <p>Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Calcanele nu pot fi transformate în suport publicitar. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).</p>	<p>Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.</p> <p>Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.</p> <p>Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Calcanele nu pot fi transformate în suport publicitar. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).</p> <p>Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.</p>
---	--

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p> <p>Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p>	<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p> <p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de <i>teren rezervat pentru servitute de utilitate publică</i>.</p>
--	--

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.</p> <p>Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.</p> <p>Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.</p> <p>Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.</p>
---	--

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la

prezentul Regulament.	prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.	Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.	Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază); (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZCP, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.	Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z.C.P., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Se conservă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.	Se conservă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui	Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui

<p>existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.</p>	<p>celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.</p>
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.</p>	<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.</p>
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<p>Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile</p>	<p>Se vor stabili prin P.U.Z.C.P. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.</p>	<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.</p>
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
<p>Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R). (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.</p>	<p>Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R). (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.</p>
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.</p>

<p>Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>Clădiri existente Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.</p> <p>Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.</p> <p>În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.</p> <p>Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.</p> <p>În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare.</p> <p>Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.</p> <p>Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.</p> <p>Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</p>	<p>Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.</p> <p>Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>Clădiri existente Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.</p> <p>Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.</p> <p>În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.</p> <p>Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.</p> <p>Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.</p> <p>Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.</p> <p>Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.</p> <p>În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.</p> <p>Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore). Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</p>
--	---

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

<p>Zona e echipată edilitar complet.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. S</p> <p>e interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>	<p>Zona e echipată edilitar complet.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>
---	--

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt</p>	<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt</p>
---	---

<p>cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p>	<p>cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p>
14. ÎMPREJMUIRI	
<p>Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.</p> <p>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.</p> <p>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
<p>POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși</p> <p>(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: POT maxim = 60%</p> <p>(b) pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.</p>	<p>P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși</p> <p>(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%</p> <p>(b) pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.</p>
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
<p>CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși</p> <p>(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: CUT maxim = 2.2</p> <p>(b) pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. 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>	<p>C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși</p> <p>(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2</p> <p>(b) pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. 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>