

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Caracterul actual Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere (f) degradarea spațiului public, parcare în exces (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare <p>Caracterul propus Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.</p>	<p>Caracterul actual Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate; (b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate; (c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc. (d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia; (e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere; (f)degradarea spațiului public, parcare în exces; (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni; (h)apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare. <p>Caracterul propus Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise; Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>In principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu • parcela în înțeles urban are o suprafață mi mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos • configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament vor fi reglementate urbanistic prin PUD <p>Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.</p> <p>Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.</p> <p>PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și seviturile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.</p>	<p>În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care:</p> <ul style="list-style-type: none"> •pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu •parcela în înțeles urban are o suprafață mi mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos •configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament vor fi reglementate urbanistic prin PUD <p>PUD va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și seviturile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.</p> <p>Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul. Elaborarea de PUZ este obligatorie pentru cvartalele adiacente Someșului. Prin acestea se va reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului. 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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțurile 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.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțurile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțurile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțurile 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.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțurile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțurile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

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.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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 acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi savizate de CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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 acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. **Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.**

Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, **terțiare**, culturale, de învățământ, de sănătate **cu caracter ambulatoriu**, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

<p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p> <p>Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.</p> <p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul</p> <p>Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire</p> <p>(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp</p> <p>(c) să implice maximum 5 persoane</p> <p>(d) să aibă acces public limitat (ocazional)</p> <p>(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală</p> <p>(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței</p>	<p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p> <p>Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.</p> <p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)</p> <p>(b)accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul</p> <p>Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire</p> <p>(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp</p> <p>(c) să implice maximum 5 persoane</p> <p>(d) să aibă acces public limitat (ocazional)</p> <p>(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală</p> <p>(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței</p>
--	---

3. UTILIZĂRI INTERZISE

<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.</p> <p>Depozitare en gros.</p> <p>Depozitare de materiale refolosibile.</p> <p>Comerț en gros.</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.</p> <p>Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.</p> <p>Ansamluri monofuncționale rezidențiale.</p> <p>Locuire de tip individual.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.</p> <p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.</p> <p>Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.</p> <p>Depozitare en gros.</p> <p>Depozitare de materiale refolosibile.</p> <p>Comerț en gros.</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.</p> <p>Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.</p> <p>Ansamluri monofuncționale rezidențiale.</p> <p>Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.</p> <p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.</p> <p>Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
--	---

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

<p>Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă;</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m</p> <p>(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă</p> <p>(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp</p> <p>(e) să aibă formă regulată</p> <p>Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului</p>	<p>Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) să aibă front la stradă;</p> <p>(a)lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;</p> <p>(b)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;</p> <p>(c)suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.</p> <p>(d)să aibă formă regulată</p> <p>Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la</p>
--	---

<p>regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.</p> <p>Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă (b) să aibă formă regulată</p> <p>Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.</p>	<p>prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.</p> <p>Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă (b) să aibă formă regulată</p> <p>Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.</p>
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
<p>Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).</p> <p>(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m</p> <p>(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament</p> <p>(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.</p> <p>Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.</p>	<p>Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).</p> <p>(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m</p> <p>(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament</p> <p>(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.</p> <p>Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.</p>
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
<p>Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine.</p> <p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.</p> <p>În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.</p> <p>În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.</p>	<p>Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine.</p> <p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.</p> <p>În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.</p> <p>În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.</p>
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
<p>În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).</p>	<p>În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).</p>
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.</p> <p>Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.</p> <p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p> <p>Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.</p> <p>Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.</p> <p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p> <p>Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

~~Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.~~

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; (1-3S)+P+6

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

(e) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R ; Ultimul nivel **admis** va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; (1-3S)+P+6 ;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

~~(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată~~

~~(e) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.~~

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. 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.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, 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.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise 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.

~~Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.~~

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

<p>Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă 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. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă 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 minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).</p>	<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).</p>
---	---

14. ÎMPREJMUIRI

<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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>Pentru parcelele comune: POT maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 60% In cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.</p>	<p>Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60% Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.</p>
--	--

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelele comune:
 CUT maxim = 2,0.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):
 CUT maxim = 2,4.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:
 CUT maxim = 3,0

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Pentru parcelele comune:
 C.U.T. maxim = 2,0.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):
 C.U.T. maxim = 2,4.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:
 C.U.T. maxim = 3,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.