

Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

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: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate (b) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca (c) 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 (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere (g) degradarea spațiului public, parcare în exces (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni (i) 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> <p>Caracterul propus Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.</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: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate; (b) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca; (c) 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; (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc. (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia; (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere; (g) degradarea spațiului public, parcare în exces; (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni; (i) 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> <p>Caracterul propus Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un PUD prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. 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>În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de P.U.Z. 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 servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.</p>	<p>P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.</p>
<p>B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII</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: 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”) 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, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale 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: 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”). 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). 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.</p>
<p>C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC</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 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 supuse avizării de către CTATU.</p> <p>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.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p> <p>Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.</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 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.</p> <p>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.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p> <p>Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.</p>
<p>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p>	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.</p>	<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.</p>
<p>1. UTILIZĂRI ADMISE</p>	
<p>Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) administrative – birouri, sedii de companii etc (b) financiar-bancare (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere (e) servicii medicale cu caracter ambulatoriu (f) hoteluri (g) cercetare <p>Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p>	<p>Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) administrative – birouri, sedii de companii etc. (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) servicii medicale cu caracter ambulatoriu; (f) hoteluri; (g) cercetare și funcțiuni conexe. <p>Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p>
<p>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p>	
<p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p>	<p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p>

<p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane)</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p> <p>Activități de mică producție, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație</p> <p>(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice</p> <p>(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă</p>	<p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane);</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p> <p>Activități de mică producție, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;</p> <p>(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;</p> <p>(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.</p>
---	---

3. UTILIZĂRI INTERZISE

<p>Locuirea nu e permisă datorită nivelului ridicat de poluare fonică generat de prezența în vecinătate a aeroportului.</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 re folosibile</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 amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură</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>Locuirea nu e permisă datorită nivelului ridicat de poluare fonică generat de prezența în vecinătate a aeroportului;</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 re folosibile;</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 amplasate în interiorul parcelelor;</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;</p> <p>Construcții provizorii</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 15 m</p> <p>(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă</p> <p>(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 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 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</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m</p> <p>(c) să aibă formă regulată</p>	<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 15 m;</p> <p>(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;</p> <p>(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;</p> <p>(e) 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 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 respecte cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m</p> <p>(c) să aibă formă regulată</p>
--	---

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

<p>Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.</p> <p>Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul</p>	<p>Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.</p> <p>Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul</p>
---	---

străzilor secundare, cu două benzi de circulație.	străzilor secundare, cu două benzi de circulație.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
<p>Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).</p> <p>Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.</p> <p>Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m.</p> <p>Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.</p> <p>În ambele situații retragerea clădirilor 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>Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).</p> <p>Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.</p> <p>Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m.</p> <p>Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.</p> <p>În ambele situații retragerea clădirilor 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 curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele 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 aceeași relație.</p>	<p>În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele 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 aceeași relație.</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 beneficia de un singur acces carosabil la drumul public.</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 beneficia de un singur acces carosabil la drumul public.</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	
<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.</p> <p>Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane. Se interzice parcare autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri.</p> <p>Parcajele la sol, în interiorul parcelei, vor fi destinate preponderent clienților / vizitatorilor și se vor organiza în limita spațiului disponibil. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. . Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.</p>	<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <i>Anexei 2</i> 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.</p> <p>Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane. Se interzice parcare autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri.</p> <p>Parcajele la sol, în interiorul parcelei, vor fi destinate preponderent clienților / vizitatorilor și se vor organiza în limita spațiului disponibil. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. <i>Spații libere și spații plantate</i> nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.</p> <p>Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.</p>
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
<p>În lungul arterelor majore de circulație 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:</p> <p>(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m</p> <p>(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1- 3S)+P+5+1R</p> <p>(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ</p>	<p>În lungul arterelor majore de circulație 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:</p> <p>(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m</p> <p>(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R;</p> <p>(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se</p>

<p>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.</p> <p>Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:</p> <p>(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m</p> <p>(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R</p> <p>(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.</p>	<p>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.</p> <p>Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:</p> <p>(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m</p> <p>(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R;</p> <p>(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.</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.</p> <p>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).</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului . Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>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.</p> <p>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 finisaji – tencuieli lise, placaje pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</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.</p> <p>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.</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>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.</p> <p>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 finisaji – tencuieli lise, placaje pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>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 pentru asigurarea utilităților necesare 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 clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>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.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>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 20% 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.</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</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>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</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

În cazul clădirilor retrase din aliniament, împrejmuirile 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.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul clădirilor retrase din aliniament, împrejmuirile 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.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

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):

POT maxim = 70%

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

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):

POT maxim = 50%

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 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.

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

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):

P.O.T. maxim = 70%

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

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):

P.O.T. maxim = 50%

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.

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

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 2,4

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 = 3,0

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,5

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 = 2,0

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 parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,4

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 = 3,0

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,5

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 = 2,0

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.