Plan urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca

Regulament local de urbanism



Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Plan urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca

Regulament local de urbanism

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

PROIECTANT GENERAL: UNIVERSITATEA TEHNICĂ CLUJ-NAPOCA
director proiect prof.dr.ing. Mircea Petrina

PROIECTANT URBANISM: S.C. PLANWERK S.R.L, CLUJ-NAPOCA
şef proiect arh. Adrian Borda
coordonator arh. Eugen Pănescu
proiectanţi arh. Eugen Pănescu
arh. Tudor Pănescu
arh. Vlad Creoşteanu
arh. Cristina Pişleag
arh. Mandy Schoeneman
arh. Endre Ványolós
arh. Tiberiu Ciolacu

PROIECTANT DE SPECIALITATE – REŢELE DE APĂ ŞI CANALIZARE :
proiectant prof.dr.ing. Dorin Vingan, UTCN Cluj-Napoca

PROIECTANT DE SPECIALITATE – REŢELE ELECTRICE ŞI DE TELECOMUNICAŢII:
proiectant conf.dr. ing. Dorin Beu, UTCN Cluj-Napoca

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

Studiu de economie şi turism: elaborator SC IHS România SRL – Bucureşti
Studiu de turism: elaborator dr.arh. Adrian Iancu , UTCN Cluj Napoca
Studiu de geologie: elaborator prof.dr. Călin Baciu, UBB, UTCN Cluj Napoca
Studiu de hidrologie: elaborator prof.dr. Călin Baciu, UBB Cluj Napoca,
prof.dr.ing. Dorin Vingan, UTCN Cluj Napoca
Studiu de fundamentare în domeniul mediului înconjurător:
elaborator Vasile Cristea, UBB Cluj Napoca
Studiu de sociologie-demografie: elaborator dr.soc. Rudolf Poledna, prof. dr. Traian Rotaru - UBB Cluj Napoca
Studiu de fundamentare pentru pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale:
elaborator arh.Virgil Pop, UTCN Cluj Napoca
Studiu de trafic: elaborator Prof. Univ.dr.ing.Cornel Cofaru, Universitatea Transilvania Braşov
Mariana Dumitrescu, SC Drumrom Transgrup SRL, Bucureşti

decembrie 2014

cuprins

Partea I.
DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție şi scop 2

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare 2

Partea II.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2 Terenuri şi zone cu regim special

ARTICOLUL 3 Prevederi generale 4

ARTICOLUL 4 Intravilanul şi terenuri agricole din intravilan 4

ARTICOLUL 5 Păduri 4

ARTICOLUL 6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate 4

ARTICOLUL 7 Zone construite protejate 5

ARTICOLUL 8 Zone expuse la riscuri naturale 5

ARTICOLUL 9 Zone cu riscuri tehnologice şi zone de protecție cu regim special 6

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 10 Parcelarea 7

ARTICOLUL 11 Asigurarea compatibilității funcțiunilor şi conformarii volumetrice 7

ARTICOLUL 12 Înălțimea construcțiilor 8

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor 9

ARTICOLUL 14 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente 9

ARTICOLUL 15 Realizarea de rețele edilitare 10

ARTICOLUL 16 Amplasarea față de aliniament 10

ARTICOLUL 17 Amplasarea în interiorul parcelei 10

ARTICOLUL 18	Parcaje şi garaje	10
ARTICOLUL 19	Spații verzi	11
ARTICOLUL 20	Aspectul exterior al construcțiilor	11
ARTICOLUL 21	Împrejmuiri	12
ARTICOLUL 22	Accese carosabile	12
ARTICOLUL 23	Accese pietonale şi piste pentru biciclişti	12
ARTICOLUL 24	Orientarea față de punctele cardinale	12
ARTICOLUL 25	Lucrări de utilitate publică	12
ARTICOLUL 26	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	13
ARTICOLUL 27	Amplasarea față de drumuri publice	13
ARTICOLUL 28	Amplasarea față de căi ferate	13
ARTICOLUL 29	Amplasarea față de aeroporturi	14

Capitolul 4 Intrarea în vigoare şi reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 30	Intrarea în vigoare	16
ARTICOLUL 31	Reglementarea situațiilor tranzitorii	16

Partea III.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ŞI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ARTICOLUL 32	Reglementări pentru intravilanul municipiului Cluj-Napoca	17

ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

M	**ZONA MIXTĂ**	
M1	**ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**	**18**
M2	**ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ**	**27**
M3	**ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**	**33**
M4	**ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ**	**39**
Is	**ZONA DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC**	
Is_A	**ZONĂ DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**	**45**
S_Is	SUBZONĂ DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE	
L	**ZONA DE LOCUINȚE**	
Liu	**LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**	**51**

Lip **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC** **59**

Lir **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL** **68**

Lid **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ** **79**

Lc_A **ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1990** **85**

S_P SUBZONĂ PARCAJE COLECTIVE DE CARTIER

S_L SUBZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE PARCELE IZOLATE ÎN INTERIORUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

Lc **ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE DUPĂ ANUL 1990** **91**

Lcs **ZONA CĂMINELOR STUDENȚEŞTI** **98**

E ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Ei **ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL** **104**

S_Ei SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL - MARI UNITĂȚI INDUSTRIALE

EL **ZONĂ DE DEPOZITARE, LOGISTICĂ** **109**

Em **ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SAU CVASI-INDUSTRIAL, COMERȚ EN-GROS** **114**

S_Em SUBZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE – MICĂ PRODUCȚIE

Ec **ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL- DESFĂŞURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM** **119**

Et **ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR** **123**

S_Et SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL

G ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

G_p **PIAȚĂ AGRO-ALIMENTARĂ, PIAȚĂ DE VECHITURI, OBOR** **129**

S_G_p SUBZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, SITUATĂ ÎN ZONE CU ALT CARACTER

G_c **CIMITIRE, CAPELE, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE ŞI ANEXE ALE CIMITIRELOR** **133**

G_d **RAMPĂ DE DEPOZITARE A DEŞEURILOR** **136**

G_t **DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE** **138**

ED **ZONĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE** **142**

S_ED SUBZONĂ DE CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE SITUATĂ ÎN ZONE CU ALT CARACTER

Sp ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Sp / TDS_MAPN **ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APARȚINÂND MINISTERULUI APĂRĂRII NAȚIONALE** **146**

S_Sp SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATĂ ÎN ZONE CU ALT CARACTER

T ZONĂ DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Tr **ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE** **150**

Ta/UTa **ZONĂ DE CIRCULAȚIE AERIANĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE** **153**

Ta_Z.S.M ZONĂ SUPRAFEȚEI DE MIŞCARE
Ta_Z.T.A ZONA TEHNICĂ AEROPORT

Ta_Z.P.A ZONA PUBLICĂ AEROPORT

Ta_Z.M ZONA MILITARĂ

Tf ZONĂ DE CIRCULAȚIE FEROVIARĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE 158

A ZONĂ TERENURILOR ŞI UNITĂȚILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN

A PĂŞUNI, FÂNAȚE, TERENURI ARABILE 162

AL LIVEZI 165

Aapp ZONA DE AGREMENT PENTRU PUBLIC / PRIVAT

Aapp ZONĂ DE AGREMENT PENTRU PUBLIC / PRIVAT 168

V ZONA VERDE

Va SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT 173

S_Va SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

Vs ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV 177

Ve ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC 181

VPr ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ŞI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ 184

Vp ZONA VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN 187

S_Vpa SUBZONĂ PĂDURI CU ROL DE AGREMENT

S_VPf/ps SUBZONA DE PĂŞUNI, FÂNAȚE ÎN INTERIORUL ZONELOR ÎMPĂDURITE

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP)

ZCP_C1 ZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE INCINTA FORTIFICATĂ 191

ZCP_C1_a – SUBZONA AFERENTĂ PRINCIPALELOR SPAȚII PUBLICE DIN INTERIORUL INCINTEI FORTIFICATE

ZCP_C1_b – SUBZONA AFERENTĂ TRAMEI STRADALE MINORE DIN INTERIORUL INCINTEI FORTIFICATE

ZCP_C2 ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA INCINTEI FORTIFICATE 199

ZCP_M1 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC 207

ZCP_M2 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ 215

ZCP_M3 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC 222

ZCP_M4 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ 229

ZCP_Is_A ZONĂ DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE 236

SZCP_Is SUBZONĂ DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

ZCP_Liu ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN 242

ZCP_L_A ANSAMBLURI DE LOCUINȚE UNITARE 249

SZCP_Et SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU ALT CARACTER

ZCP_G_c ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIRE 255

ZCP_Sp ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
ZCP_TDS_MApN TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APARȚINÂND MINISTERULUI APĂRĂRII NAȚIONALE 259

SZCP_Sp SUBZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATE ÎN ZONE CU ALT CARACTER
SZCP_TDS_M.Ap.N. TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - IMOBILE APARȚINÂND M.Ap.N. SITUATE ÎN ZONE CU ALT CARACTER

ZCP_Va ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI PUBLICE 265

ZCP_Vt ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC 269

ZCP_Vs ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV 274

ZCP_Ve ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC 279

ZCP_RiM RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARATER INDUSTRIAL - ZONĂ MIXTĂ 282

ZONE DE RESTRUCTURARE

Ri RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL

RiM ZONĂ MIXTĂ 289

Rr PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRII

RrM1 PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS 295

RrM2 PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS 304

RrM3 PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS 311

RrM4 PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS 318

RrEm PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ŞI CVASIINDUSTRIAL, COMERȚ ENGROS 325

RrEt PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR 331

ZONE DE URBANIZARE

UM1 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC 338

UM2 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ 345

UM3 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC 352

UM4 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ 359

UIs_A ZONĂ DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE 366

S_UIs SUBZONA DE INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE ŞI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN ZONE DE URBANIZARE CU ALT CARACTER
ULiu LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN 371

ULi/c LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI 377

ULc ANSAMBLURI CARE INCLUD LOCUIREA COLECTIVĂ ŞI DOTĂRILE AFERENTE 384

ULid LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ 391

ULID / PUZ – ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ PENTRU CARE S-A APROBAT ANTERIOR INTRĂRII ÎN VIGOARE A PREZENTULUI PUG UN PLAN URBANISTIC ZONAL

UEc ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL - DESFĂŞURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM 397

UEt ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR 403

UEi ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL 409

UEm~~m~~ ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DEDICATĂ ÎNTREPRINDERILOR MICI ŞI MIJLOCII 415

UED GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - ELEMENTE ALE INFRASTRUCTURII EDILITARE; PIEȚE AGROALIMENTARE, DE VECHITURI, OBOR; ELEMENTE ALE INFRASTRUCTURII PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE ETC 421

UG_c GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIRE 426

UG_cmid GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CENTRU DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEŞEURILOR 430

UVa ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI PUBLICE 433

S_UVa SUBZONĂ VERDE - SCUAR, GRĂDINĂ, PARC PUBLIC

UVs ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV 437

UVt ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC 441

OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TDA TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - ARABIL, PĂŞUNI, FÂNEȚE 445

TDA_L TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ – LIVEZI 448

TDF TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ 451

ANEXE

Anexa nr. 1 Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni 455

Anexa nr. 2 Necesarul de parcaje 458

Anexa nr. 3 Reglementări pentru firme comerciale / necomerciale, vitrine 461

Anexa nr. 4 Utilizarea spațiului public 464

Anexa nr. 5 Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu 467

Anexa nr. 6 Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice 497

Anexa nr. 7 Arii naturale protejate, existente şi propuse 505

Anexa nr. 8 Situri contaminate 506

Anexa nr. 9 Glosar de termeni 507

Anexa nr. 10 Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare şi viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe 516

Partea I.
DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca este adoptat de către Consilul Local Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate şi în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție şi scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat şi în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Cluj-Napoca, aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantațiilor

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătățțirea condițiilor de viață şi dezvoltarea echilibrată a localității şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.

(2) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.9.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament precum şi, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

(5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității şi sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General

(7) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(8) Pentru zonele construite protejate, aşa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone aşa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

(9) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale şi se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

(10) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale şi se vor aplica proceduri de restructurare, confom prezentului Regulament.

(11) Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, confom

prezentului Regulament.

Partea II.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2 Terenuri şi zone cu regim special

ARTICOLUL 3 Prevederi generale

(1) Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate şi de protecție a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire şi zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

(2) Pentru zonele aminitite anterior şi pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism şi în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

ARTICOLUL 4 Intravilanul şi terenuri agricole din intravilan

(1) Prin Planul Urbanistic General se stabileşte intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(2) Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

(3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări şi lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealalbil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - U.A. Cluj-Napoca.

(4) Terenurile agricole din intravilan care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, păstrează destinația Teren Agricol.

ARTICOLUL 5 Păduri

(1) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure îşi vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

(2) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, îşi vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

(3) Prin excepție de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

ARTICOLUL 6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, la data aprobării prezentului Regulament sunt prezentate în Anexa nr. 7 la prezentul regulament şi delimitate pe planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* aferentă PUG.

(2) Pe baza studiilor de fundamentare şi şi a O.U.G 57/2007, cu observarea şi a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul Urbanistic General se propun ca arii naturale protejate suprafețele prezentate în Anexa nr. 7 la prezentul regulament şi delimitate pe planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

(3) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervenților de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare şi utilizare a terenurilor.

(4) Pentru ariile naturale protejate care, la data apropbării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, pînă la întocmirea şi aprobarea planului de management.

(5) Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție temporară de construire, , ca măsură de protectie şi conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007, Art. 12.

(6) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 şi a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâşii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor şi a lucrărilor de pe malurile râurilor şi a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic şi de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi şi sunt reglementate ca zona Ve.
(7) Se interzice canalizarea pârâurilor sau a râului Someş (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decît poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decît ampriza căii de transport care traversează albia).

ARTICOLUL 7 Zone construite protejate

(1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:
cf. LMI 2010, județul Cluj – pozițiile de la nr. 1 (CJ-I-s-B-06921) până la 33 (CJ-I-s-B-06929), de la nr. 692 (CJ-II-a-A-07240) până la 984 (CJ-II-m-B-07507), de la nr. 1328 (CJ-III-m-A-07813) până la 1335 (CJ-III-m-B-07820), de la nr. 1341 (CJ-IV-m-B-07826) pana la 1369 (CJ-IV-m-B-07855).
(2) Pe baza concluziilor şi recomandărilor Studiului de Fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit", cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare şi cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată şi insituită Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință.
(3) Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare şi conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
(4) Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a DJCCPCN.
(5) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCPN.
(6) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP) este interzisă.
(7) Pe baza concluziilor şi recomandărilor Studiului de fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit", clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*. Pentru clădirile valoroase, prezentate în Anexa nr. 5 la prezentul regulament se instituie următoarele reglementări:
- **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

(8) Anexa nr. 5 la prezentul regulament cuprinde lista imobilelor din categoriile 1, 1A şi 2. Pentru clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate neincluse în această listă este permisă restructurarea totală sau parțială, cu respectarea legii.
(9) În interiorul zonelor de protecție arheologică, marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN Cluj, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul şi suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă. Prezenta reglementare se aplică pe întreaga suprafață a UAT Cluj-Napoca.
(10) Se recomandă ca organizarea, desfăşurarea şi jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu DJCCPCN.

ARTICOLUL 8 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Pe baza studiului preliminar "Geologie-Geomorfologie Harta risc geomorfologic", zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă",* împărțite după patru clase de probabilitate.

(2) Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări, funcție de clasa de probabilitate:

(a) pentru teritoriile clasificate ca prezentând o **probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren**, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 şi, în plus, vor include studii de stabilitate generală;

(b) pentru teritoriile clasificate ca prezentând o **probabilitate mare şi foarte mare de producere a alunecărilor de teren**, în cadrul PUZ se va realiza în mod obligatoriu o **expertiză geotehnică** întocmită de persoane calificate (experți). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăşi limitele administrative ale zonei (PUZ, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea şi dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare şi de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea şi conducerea apelor de suprafață, modificarea POT şi CUT etc. Studiile geotehnice pentru imobile vor ține cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei şi vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele şi studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;

(c) pentru teritoriile ce prezentă o **probabilitate mare şi foarte mare de producere a alunecărilor de teren** este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor şi autorizațiilor etc), în timpul execuției şi pe perioada de existentă a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat şi anexate **Cărții construcției**. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei şi stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmeşte Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice şi înclinometrice. Programul de urmărire şi poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit Experiza geotehnică.

ARTICOLUL 9 Zone cu riscuri tehnologice şi zone de protecție cu regim special

(1) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum şi zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*, aferentă PUG. Delimitările zonelor de risc, precum şi măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(3) Pe teritoriul administrativ al Municipiului Cluj -Napoca au fost identificate zone care prezintă diferite forme de poluare la nivelul solului sau subsolului, în urma activităților cu caracter industrial. Siturile sunt enumerate în Anexa Nr. 8 la prezentul Regulament iar poziția acestora a fost marcată în planşa 3.2. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”.*

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deşeuri urbane, marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(6) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(7) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor grevate de servituți aeronautice, marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricțiilor şi a procedurilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(8) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(9) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de*

Referinţă" se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 10 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Reparcelarea, în sensul prezentului regulament, reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună şi obiectivelor de utilitate publică.

(3) Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operaţiunilor de urbanizare a terenurilor prevăzute în cadrul prezentului Regulament şi se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General şi ale prezentului Regulament.

(4) Parcelele rezultate dintr-un proces de parcelare / reparcelare se consideră construibile numai dacă îndeplinesc cumulativ toate condițiile stipulate în cadrul SECTIUNII 3. "CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR", punctul 4. "CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(5) Sunt considerate construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Prin excepție, în cadrul UTR ULid branșarea la sistemul de canalizare nu e obligatorie, în acest caz utilizandu-se alte mijloace de eliminare a apelor uzate menajere și a celor pluviale, conforme normelor în vigoare, cu condiția obținerii avizelor necesare conform legii.

(6) In cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului (POT și CUT) se vor calcula pe ansamblul parcelei inițiale, însumându-se suprafețele construite, respectiv suprafețele construite desfășurate ale tuturor construcțiilor, existente și propuse.

(7) ~~In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării şi suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.~~

(8) ~~Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor şi subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:~~

- (a) ~~au front la stradă.~~
- (b) ~~front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înşiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate şi minimum 15 m pentru clădiri izolate.~~
- (c) ~~adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.~~
- (d) ~~suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 360 mp pentru clădiri amplasate izolat.~~
- (e) ~~unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade şi situațiile existente în zonele constituite.~~
- (f) ~~Dacă o parcelă nu îndeplineşte condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:~~

~~parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.~~
~~parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG.~~

(9) ~~pentru parcelă se va întocmi şi aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.~~

(10) ~~Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la rețeaua~~

de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(11) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații şi / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună şi obiectivelor de utilitate publică.

(12) Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operațiunilor de urbanizare prevăzute la Articolul 4 şi se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General şi ale prezentului Regulament.

ARTICOLUL 11 Asigurarea compatibilității funcțiunilor şi conformării volumetrice

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcționale precum şi unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:

(a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora

(b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - şi numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 şi 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiționări". Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce priveşte accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane şi marfuri etc)

(c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - şi numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfăşurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 şi 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul şi funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât şi prin condiționările impuse

(d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar

(3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

(6) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

(a) **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfăşurată (suprafața desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfăşurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice

sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

(b) **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) şi suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*)

(c) În înțelesul prezentului Regulament, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri şi vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

(d) **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafața planşeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planşeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

ARTICOLUL 12 Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât şi o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice şi funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol şi mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

(7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depăşesc regimul de înălțime şi / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creşterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile şi destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilitățile financiare şi tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) În intravilanul municipiului Cluj-Napoca nu se admit soluții de alimentare cu apă şi canalizare în sistem individual cu excepția Unităților Teritoriale de Referință pentru care prezentul Regulament permite în mod expres realizarea acestor soluții.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților şi serviciilor edilitare prin construcții şi instalații realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) Autorizarea executării construcțiilor, aletele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile

impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

(7) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD, va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă sau canalizare care au durata normată de funcționare depăşită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă sau canalizare va fi specificată în Avizul de Oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistralelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.

(8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni şi de funcțiune.

ARTICOLUL 14 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii şi numai după finalizarea şi recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

(4) Derogarea reglementată la alin. (2) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament.

ARTICOLUL 15 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor şi cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

ARTICOLUL 16 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcționale precum şi unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii şi în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul

PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părților subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depăşiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
   (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăşi limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
   (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
   (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(5) Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG şi figurate pe planşa de reglementări.

ARTICOLUL 17 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiaşi parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcționale precum şi unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

ARTICOLUL 18 Parcaje şi garaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabileşte în funcție de destinația şi de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor şi subzonelor funcționale precum şi a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament şi conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

(3) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

(4) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(5) Excepțiile de la prevederile al. (1) şi al. (2) sunt specificate în cadrul punctului *9 - Staţionarea autovehiculelor,* aferent reglementărilor dedicate fiecărei Unități Teritoriale de Referință în parte, cuprinse în prezentul Regulament.

ARTICOLUL 19 Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația şi de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcționale precum şi a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ şi PUD) vor consemna în cadrul planşei „Situația existentă, difuncționalități" poziția exactă şi esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența şi circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziția exactă şi esența pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj.

(4) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea

sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:
(a) pozițiile, sistemul de plantare şi esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
(b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră
(c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
(d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
(e) distanța minimă între axa trunchiului şi poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

(5) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi in localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

ARTICOLUL 20 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – aşa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – şi peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbană.
(5) Se recomandă întocmirea şi aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor şi amenajărilor la nivelul întregului municipiu, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 21 Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
(2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
(3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ARTICOLUL 22 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
(2) Numărul şi caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 23 Accese pietonale şi piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției.
(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru biciclişti cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă

separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

ARTICOLUL 24 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

ARTICOLUL 25 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(4) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(5) In cazul în care o parcelă este parțial grevată de o servitute de utilitate publică, porțiunea de teren afectată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT și 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 POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Prevederea e aplicabilă **numai** în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în RLU aferent acestora.
Pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, sunt admise doar lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului construcției.

(6) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

ARTICOLUL 26 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

ARTICOLUL 27 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
   (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
   (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
   (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
(4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi şi realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General şi marcate ca atare pe planşa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
(5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General şi marcate pe planşa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum şi retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
(6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin PUG, înscrise în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*, conform Anexei nr. 6 la prezentul Regulament.

ARTICOLUL 28 Amplasarea față de căi ferate

(1) La data adoptării prezentului act zona de protecție şi zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
(2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare instalațiilor de semnalizare şi de siguranța circulației, a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum şi a instalațiilor şi lucrărilor de protecție a mediului.
(3) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii:
   (a) construcții şi instalații aferente exploatării şi întreținerii liniilor de cale ferată
   (b) construcții şi instalații pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulației
   (c) instalații fixe pentru tracțiune electrică
   (d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date şi construcțiile aferente acestora
(4) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. şi Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii.
(5) Zona de protecție este marcată pe planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* (zonele de protecție sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâşii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate)
(6) Lucrările de investiții ale agenților economici şi ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii, şi anume:
   (a) căi ferate industriale
   (b) lucrări hidrotehnice
   (c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
   (d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere
(7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
   (a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare
   (b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane
   (c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deşeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum şi a condițiilor de desfăşurare normală a traficului
(8) Amenajările şi instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deşeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare şi de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. şi cu autorizația Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.
(9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în

extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

ARTICOLUL 29 Amplasarea față de aeroporturi

(1) Zonele grevate de servituți aeronautice aferente Aeroportului Internațional Cluj-Napoca şi Aeroclubu lui de la Sânnicoară sunt marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi reglementate conform Codului Aerian, RACR – SACZ şi RACR – CADT.

(2) Pentru siguranța zborului este obligatorie evaluarea şi avizarea de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coşuri de fum, macarale, arbori, etc.) care depăşesc limita de înălțime reglementată pentru zonele de referință considerate la alineatul (1), precum şi a tuturor obiectivelor (instalații, amenajări, activități, etc.) amplasate în zonele cu servituți aeronautice civile şi care, prin prezență sau funcționare, pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta performanțele oper ționale ale mijloacelor de navigație aeriană şi meteorologice. Aceste obiective sunt:

(a) Zona I: - suprafața trapezoidală înclinată:

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri etc.) care, prin înălțime, depăşesc suprafețele de siguranță/protecție marcate în PUG;
- construcții/structuri (piloni, coşuri de fum, sonde etc.), care depăşesc înălțimea de referință;
- construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți şi/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice etc.);
- construcții sau amenajări care pot obtura lămpile dispozitivului luminos de apropiere;
- pasaje rutiere supraînălțate;
- unități de morărit, silozuri etc.;
- gropi de gunoi, instalații de reciclare a deşeurilor, etc;
- stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor de navigație aeriană (acționări electrice de forță, sudură electrică etc.);
- activități/surse potențiale de incendiu, explozie, etc. (stații de alimentare şi/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice etc.);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);
- lansare de focuri de artificii, înălțare de baloane sau aeromodele etc.;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- trasee pentru autostrăzi/şosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee, etc.;
- instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(b) Zona II: - suprafață conică din care se exclude Zona I:

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri, etc.) care prin înălțime, depăşesc suprafețele de siguranță/protecție marcate în PUG;
- construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți şi/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice etc.);
- construcții/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde, etc.) care depăşesc înălțimea de referință sau care nu depăşesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- pasaje rutiere supraînălțate;
- unități de morărit, silozuri etc.;
- gropi de gunoi, instalații de reciclare a deşeurilor etc.;
- stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor de navigație aeriană (acționari electrice de forță, sudură electrică etc.);
- activități/surse potențiale de incendiu, explozie, etc. (stații de alimentare şi/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice etc.);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);

- lansare de focuri de artificii, înălțare de baloane sau aeromodele etc.;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- trasee pentru autostrăzi/şosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee etc.;
- instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(c) Zona III: - suprafața orizontală care începe de la extremitatea Zonei II şi din care se exclude Zona I:
- stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- construcții/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde, etc.), care depăşesc înălțimea de referință (conform para. 2.3 a (3)) sau care nu depăşesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- unități de morărit, silozuri etc.;
- gropi de gunoi, instalații de reciclare a deşeurilor etc.;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- trasee pentru autostrăzi/şosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee etc.;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(d) Zona IV: - extindere: de la extremitatea Zonei III până la limita CTR/TMA:
- stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);
- construcții/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde etc.), care depăşesc înălțimea de referință de 45 m inclusiv (conform paragraf. 2.3 a (4)) sau care nu depăşesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- trasee pentru autostrăzi/şosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee etc.;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(e) Zona de protecție a a mijloacelor de navigație aeriană şi meteorologice.

(3) În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice aferente oricărui obiect/obstacol (stâlp, pilon, coş de fum, etc.) cu înălțimea egală sau mai mare de 45 m față de cota terenului amplasamentului.

(4) Suplimentar cerinței de la para. 2.6, în exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc, pentru obiective cum sunt:
a) construcții/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde, etc.), care nu depăşesc limita de înălțime reglementată, dar constituie obstacole locale semnificative;
b) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
c) instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
d) trasee pentru autostrăzi/şosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee, etc.;
e) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(5) Nivelul de referință al aeroportului este + 316,57 m.

(6) Se recomandă ca pentru zborurile comerciale, decolarea aeronavelor să se realizeze exclusiv pe direcția vest-est, iar aterizarea acestora, pe direcția est-vest, fără survolarea teritoriului intravilan a municipiului Cluj-Napoca.

(7) Este acceptabilă decolarea / aterizarea aeronavelor pe direcțiile contrare şi survolarea oraşului doar

în situațiile în care considerente de siguranța navigației aeriene o impun.

Capitolul 4 Intrarea în vigoare şi reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 30 Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte şi devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.
(2) Prezentul abrogă şi înlocuieşte Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca - 1999.

ARTICOLUL 31 Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Odată cu aprobarea prezentului PUG nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament şi a Planului Urbanistic General.
(2) Prin excepție de la prevederile al. (1), Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu pentru care s-a emis un Aviz al Arhitectului Șef sau un Aviz de Oportunitate anterior aprobării noului PUG, își vor urma cursul în condițiile stipulate în aceste avize.
(3) Suprafețele marcate în planşa de 3.2 „*Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă*" cu specificația (UTR) **/ PUZ** reprezintă teritorii pentru care, anterior intrării în vigoare a prezentului PUG, au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale.
(4) Planurile Urbanistice Zonale şi Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate pe baza prevederilor PUG 1999, anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, ca și cele aprobate în condițiile al. (2) își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații – PUZ sau PUD - prin Hotarare a Consiliului Local s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. Dupa expirarea termenului de 18 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG.
(5) In intervalul de 18 luni în care documentațiile de urbanism – PUZ si PUD – menționate la al.(3) îşi păstrează valabilitatea, se vor putea depune cererile pentru emiterea Autorizațiilor de Construire şi documentațiile tehnice aferente, bazate pe reglementările acestor documentații de urbanism. După expirarea acestei perioade, Autorizațiile de Construire se vor emite pe baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General.
(6) Proprietarii imobilelor pentru care s-a întocmit anterior un Plan Urbanistic Zonal sau un Plan Urbanistic de Detaliu pot solicita încetarea totală sau parțială a valabilității acestor documentații de urbanism înainte de expirarea perioadei de 18 luni, reglementată la al. (4). Această solicitare va fi făcută de către toți proprietarii imobilelor reglementate prin documentația de urbanism respectivă. In acest caz, pentru terenurile în cauză se vor aplica exclusiv prevederile prezentului PUG.
(7) Servituțile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia. În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale aflate în perioada de valabilitate conform alineatelor (3) şi (4) sunt grevate de servituți de utilitate publică instituite prin prezentul PUG, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de revizuirea locală a PUZ, în vederea aplicării acestor servituți. În acest sens, pe baza consultărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, se va emite un Aviz al Arhitectului Şef.
(8) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Pentru Certificatele de Urbanism eliberate cu scopul întocmirii de Planuri Urbanistice Zonale se aplică prevederile al.(1).

Partea III.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ŞI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ARTICOLUL 32 Reglementări pentru intravilanul Municipiului Cluj-Napoca

(1) Planul urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca stabileşte următoarele reglementări, la nivelul

zonelor funcționale, a subzonelor funcționale şi a unităților teritoriale de refrință:

M1 Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale

municipiului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlneşte locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfăşurare. Specific e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornişa situată la o înălțime de 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament ~~(reparații capitale, extinderi etc)~~.

Situațiile în care:

- 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

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării 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 biciclişti 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.

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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a 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, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

In plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,50

m, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere a clădirii față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de regulă, de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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 cornişă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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 cornişă ce nu va depăşi 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6.

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

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată.

(d) ~~înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.~~

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%),sau cu şarpantă, funcție de contextul urban local.

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 şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% 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 = 80%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 2.4

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 3,0

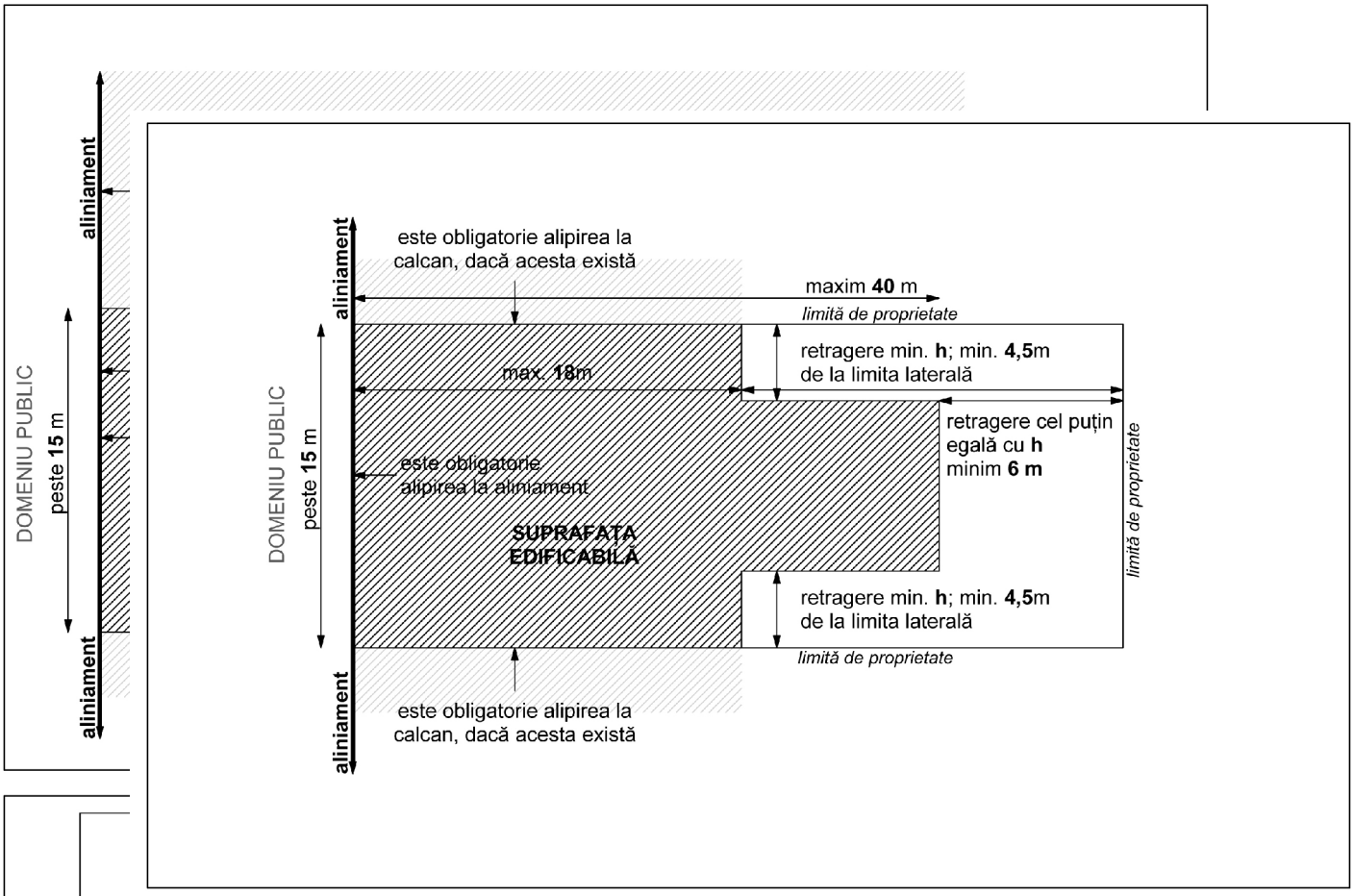
Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

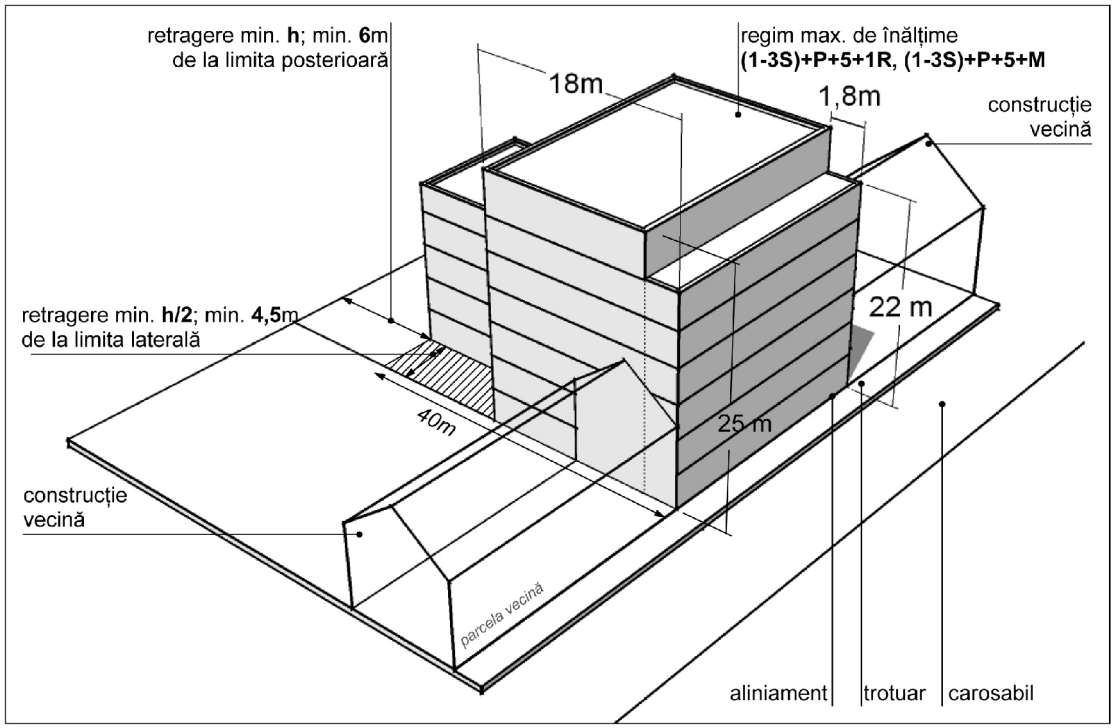
CUT maxim = 4,0

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.





M1 - tipologie T

M2 Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlneşte locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfăşurare. Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornişa situată la o înălțime de 12 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament ~~(reparații capitale, extinderi etc)~~.

Situațiile în care:

- 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

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare ş~~i utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa

4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării 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 biciclişti 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.

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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a 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, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de

maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

In plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,50 m, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de regulă, de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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 cornişă situată la Inălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornişă sau atic nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată.

(c) ~~înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.~~

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu şarpantă, funcție de contextul urban local.

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 şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% 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 = 80%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,8

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,2

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

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

M3 Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlneşte locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfăşurare. Specific e modul de construire urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornişa situată la o înălțime de 16,50 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament ~~(reparații capitale, extinderi etc)~~.

Situațiile în care:

- 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

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării 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 biciclişti 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.

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 de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren şi noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(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)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a 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, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. In 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 (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.

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 acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi 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).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de regulă, de un singur acces carosabil (poartă), cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei 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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii :

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
(b) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.
(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri 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 şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% şi minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

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%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

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

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

M4 Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlneşte locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfăşurare. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornişa situată la o înălțime de 12 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament ~~(reparații capitale, extinderi etc~~).

Situațiile în care:

- 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

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării 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 biciclişti 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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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 de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren şi noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a 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, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

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 acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi 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).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de de regulă, de un singur acces carosabil (poartă), cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei 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

Inălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz 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 cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată.
(d) ~~înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu şarpantă, funcție de contextul urban local.

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 şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% şi minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

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%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,8

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

CUT maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

Is_A Zonă de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor şi serviciilor publice şi de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizaţie (publică sau privată) care desfăşoară activităţi cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerență şi reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornişă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone:

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Is_A

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională şi / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ cu RLU aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de CTATU.

S_Is

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

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 ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului~~, procentul de ocupare a terenului~~ etc, se pot institui numai prin PUZ.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum

sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

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.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții şi servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ şi cercetare, funcțiuni de sănătate şi asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

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 şi administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau 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 şi 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.

Constructii 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, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. In acest caz se va elabora un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m şi respectiv P+4+R(M).
(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinația cuprinsă între 35° şi 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

In cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura fațadelor acestora,

cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conseva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

Această reglementare se va aplica şi 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim = 2.2

pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m şi suprafața de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice şi a stilului internațional).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone **S_Et** sau **S_Is** se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spațial şi funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ şi RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ansambluri de locuit - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz).

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire
(a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(b) să implice maximum 5 persoane
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de

parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcțiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. ~~Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.~~

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m~~

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) ~~suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp~~

(e) să aibă formă regulată

(f) pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m ~~şi cu cel mult 5 m~~ de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m. In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
Prin exceptie, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.
Prin exceptie, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;
(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

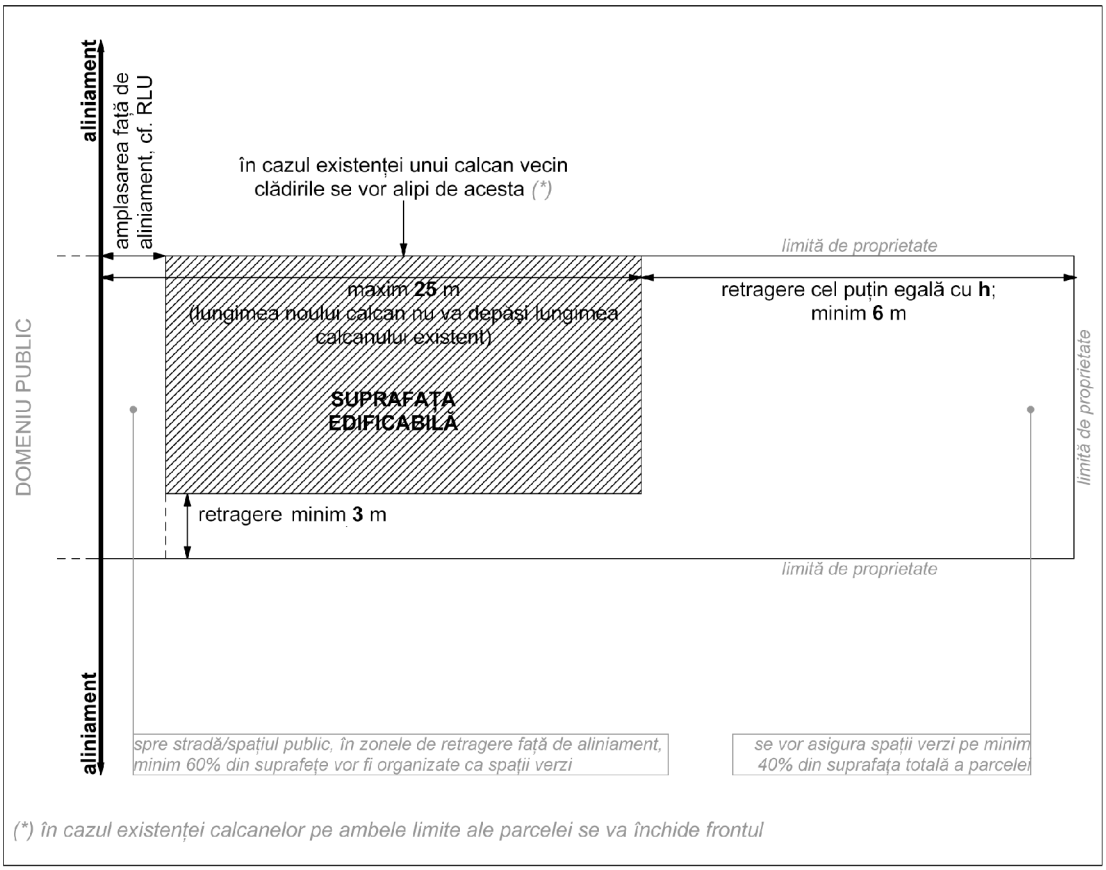
Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:

CUT maxim = 0,5.

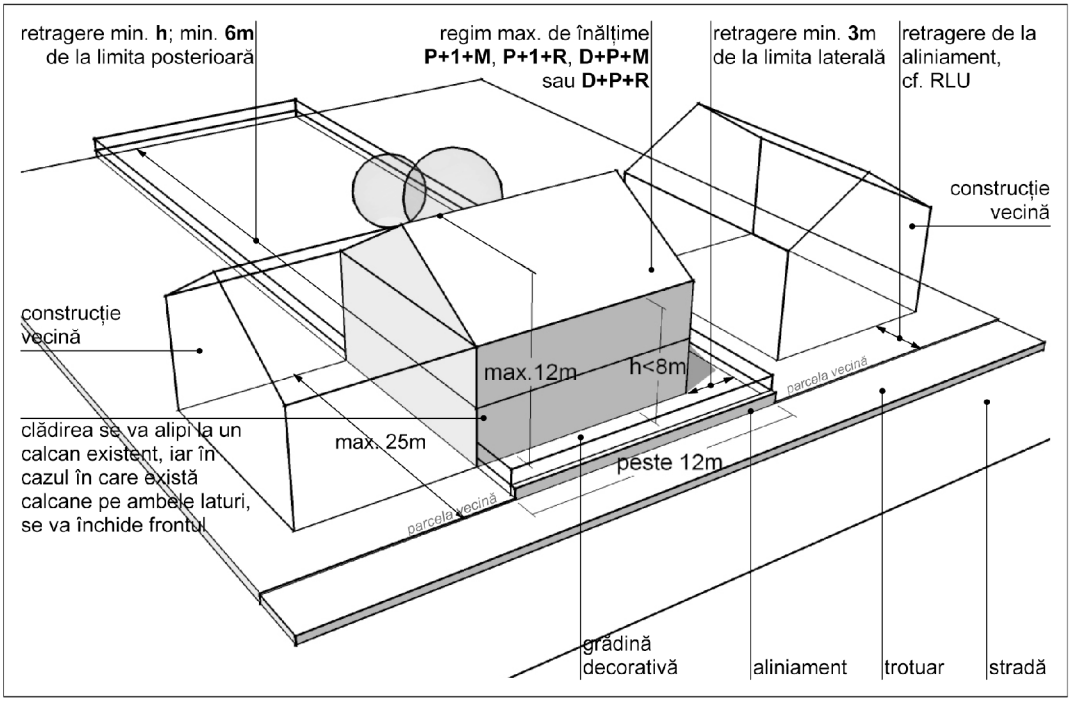
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

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 CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

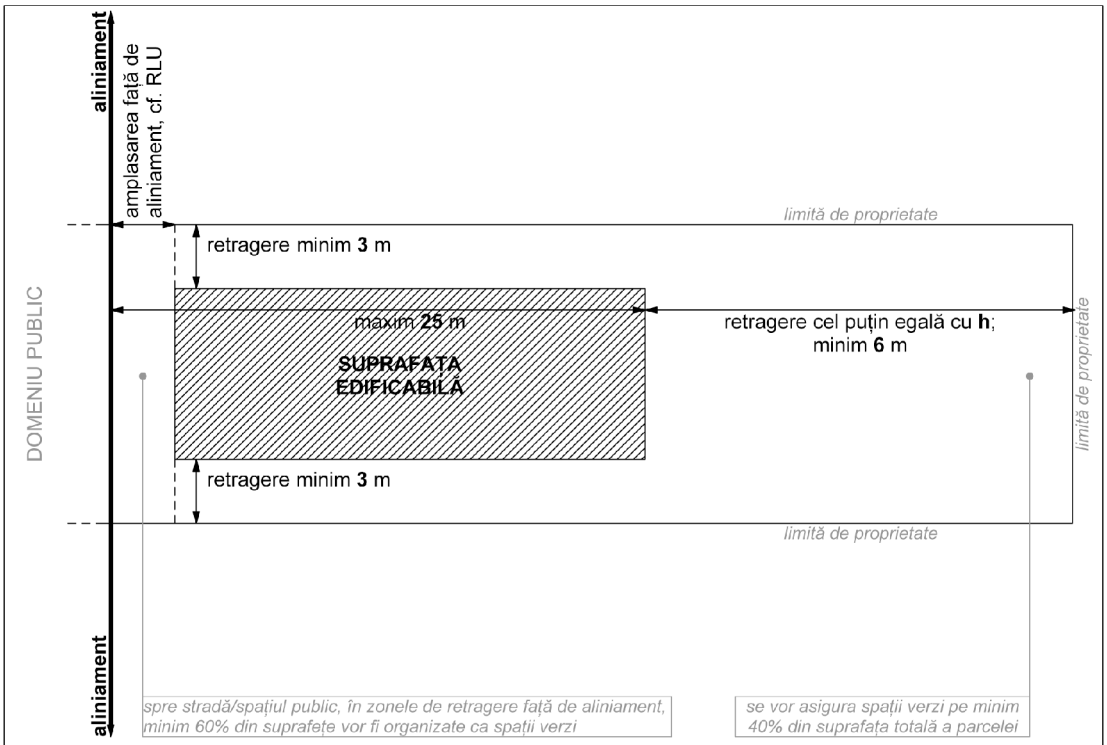
Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.



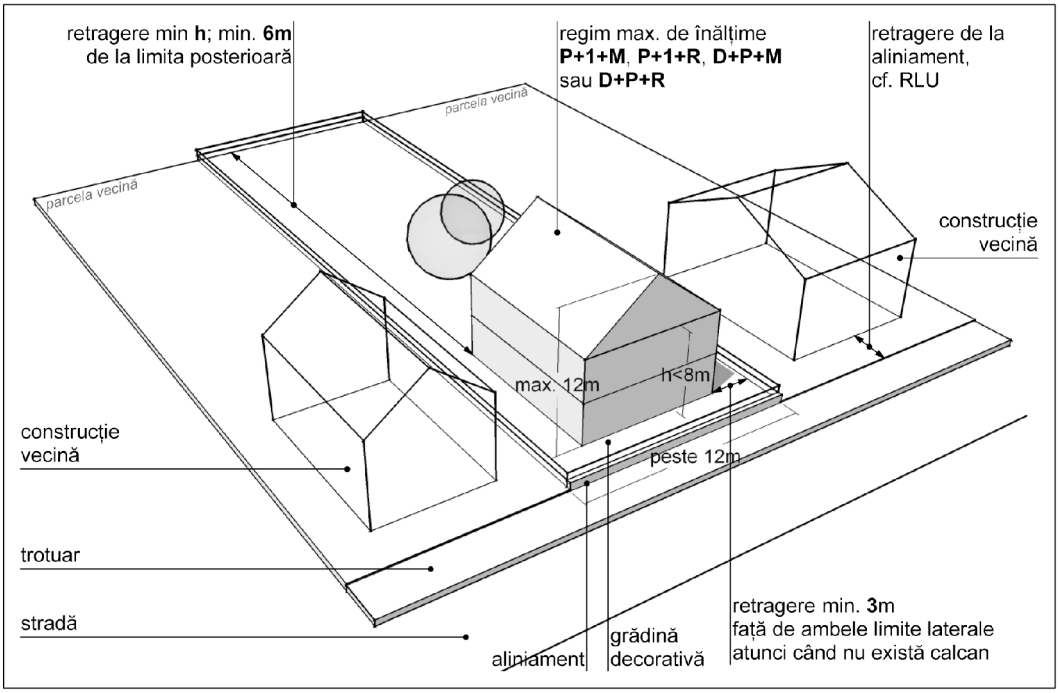
(*) în cazul existenței calcanelor pe ambele limite ale parcelei se va închide frontul



Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - front între **12m -15m - varianta 1 - cu calcan**



(*) în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 1,90 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.



Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - front între **12m -15m - varianta 2 - fără calcan**

Lip Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m şi suprafața de 250 – 1200 mp) şi de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, aşezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone **S_Et** sau **S_Is** se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spațial şi funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) emis cu consultarea / avizul CTATU se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

Reglementările PUZ şi RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina

caracterul spațiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de CATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de CATU.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ansambluri de locuit - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz).

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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(c) să nu includă alimentație publică;

(d) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcțiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. ~~Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.~~

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depăşeşte 10 m~~

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) ~~suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp~~

(e) să aibă formă regulată

(g) pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca şi clădirile alăturate.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m ~~şi cu cel mult 5 m~~ față de aliniament.

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). In cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. In cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeaşi regulă, porțiunea de construcție ce depăşeşte adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. In cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperişului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
Prin exceptie, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

un loc de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față dă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%
Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:
POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

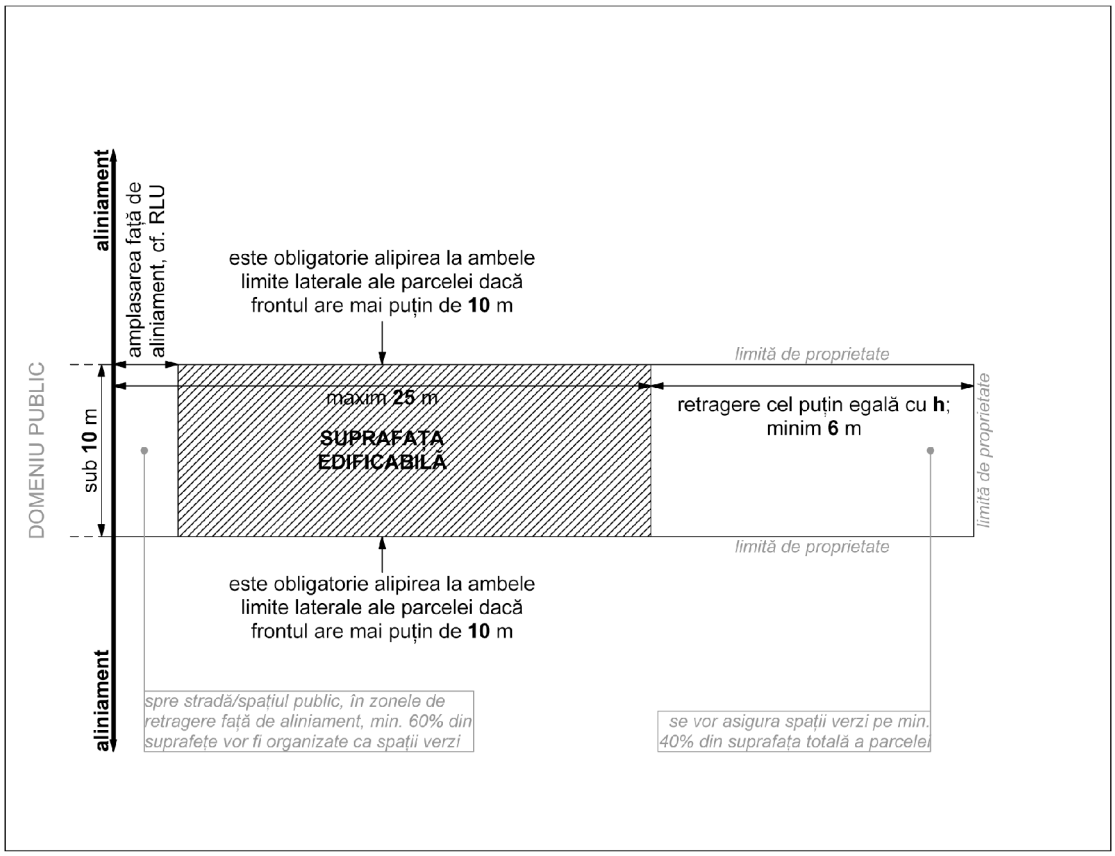
Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9
Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:
CUT maxim = 0,5.

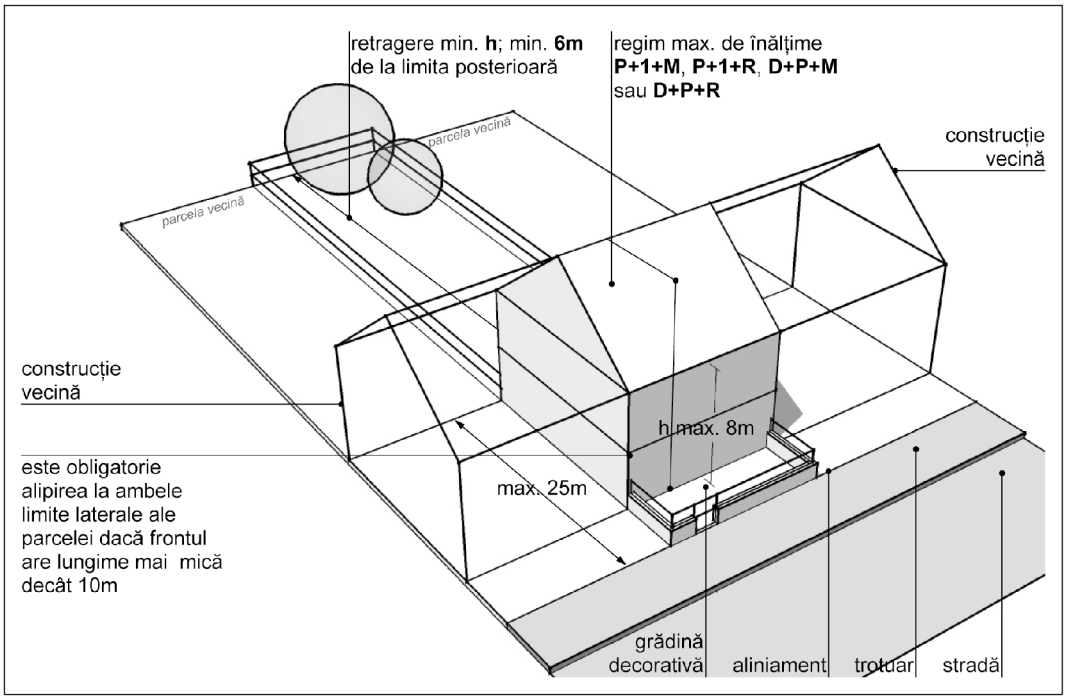
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60%

din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

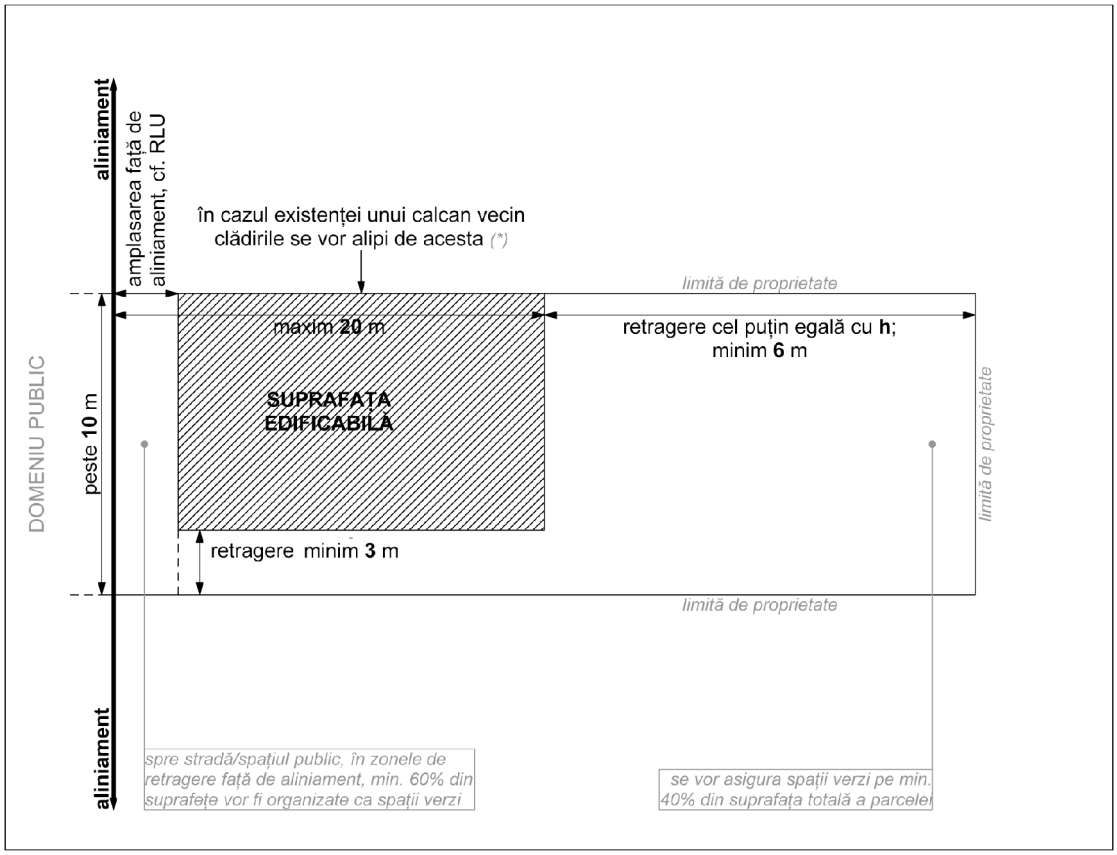
In cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate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

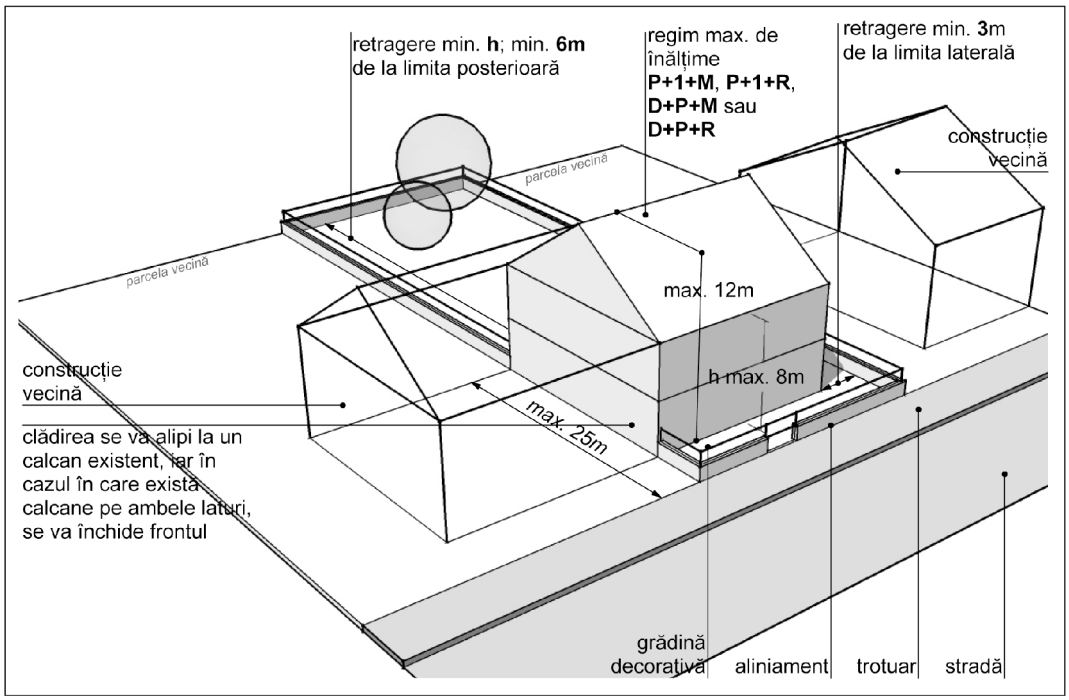
Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.



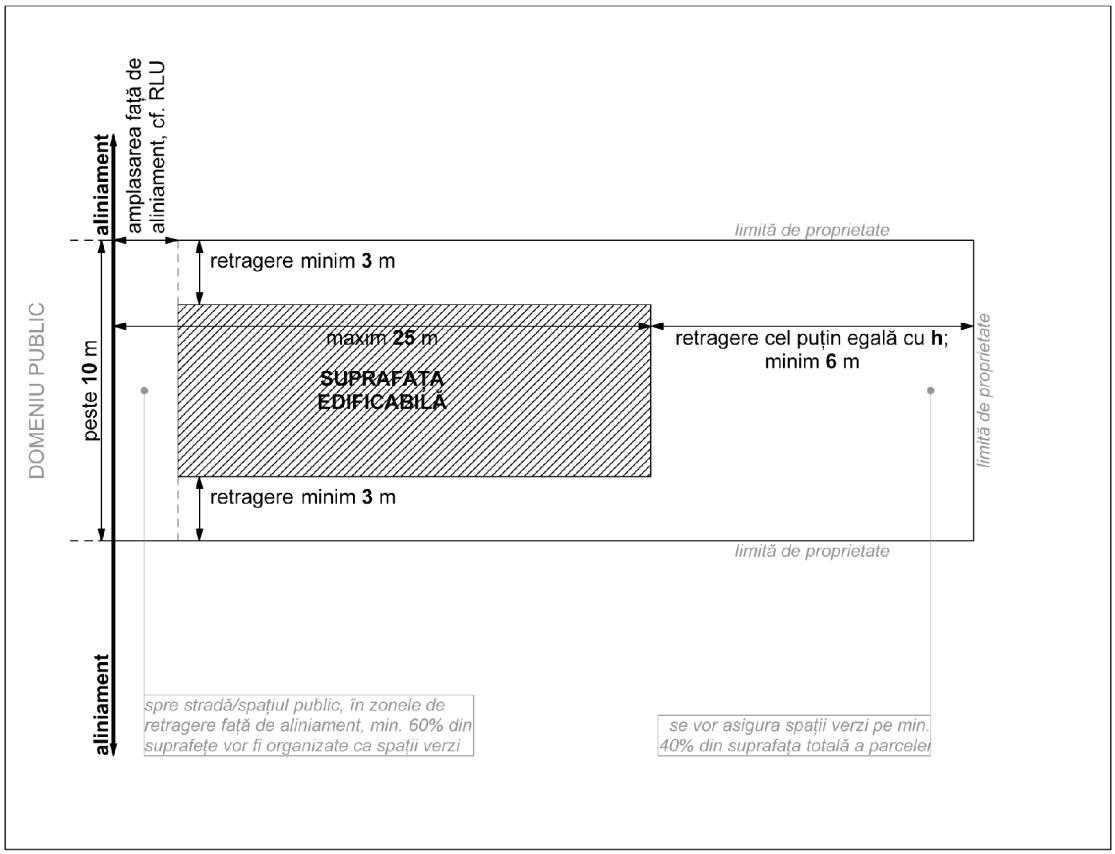


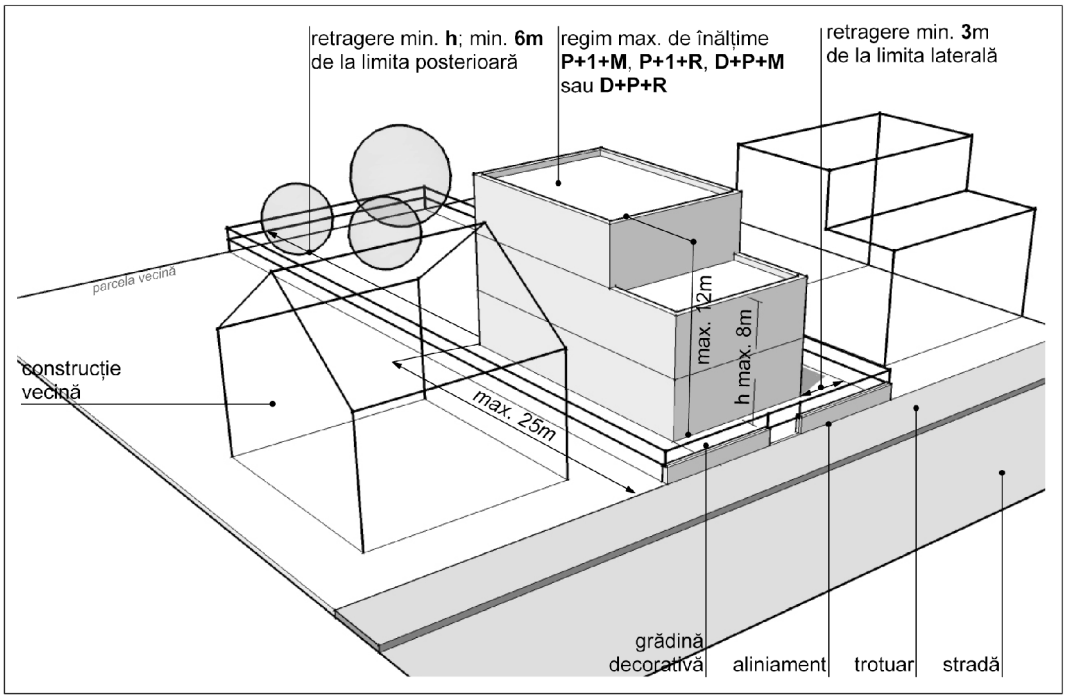
Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic - front mai mic sau egal cu **10m**





Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic - front mai mare decât **10m - varianta 1 - cu calcan**





Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic - front mai mare decât **10m - varianta 2 - fără calcan**

Lir Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe şi suprafețe agricole sau de activități manufacturiere şi de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m şi suprafața de 300 – 1500 mp), şi de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone **S_Et** sau **S_Is** se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spațial şi funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) emis cu consultarea / avizul CTATU se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ şi RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina

caracterul spațiului public şi al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ansambluri de locuit - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz).

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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică
(b) depozitarea utilajelor şi a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

Sevicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, **mică producție**, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 160 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(c) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(e) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcțiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare şi comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creştere comercială a animalelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 şi 2. ~~Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.~~

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit şi a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m~~

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) ~~suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp~~

(e) să aibă formă regulată

(h) pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m ~~şi cu cel mult 5 m~~ de la aliniament.

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui

autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate,clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. In acest caz, pe această latură înălțimea la cornişă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeaşi regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. In cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperişului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate,clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornişă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeaşi regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. In cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperişului actual.

Pentru toate situațiile

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe şi provizorii.

(e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

(f) pe fundul fâşiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran şi înălțimea la cornişă de maximum 4,50 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 10,5 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia argitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activităţile manufacturiere sau de mică producţie vor avea firme a căror dimensiune nutrebuie să depăşească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe faţadele principale ale clădirilor, armonizate ca design şi poziţionare cu arhitectura acestora.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi sau cele destinate activităţilor agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica şi 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.

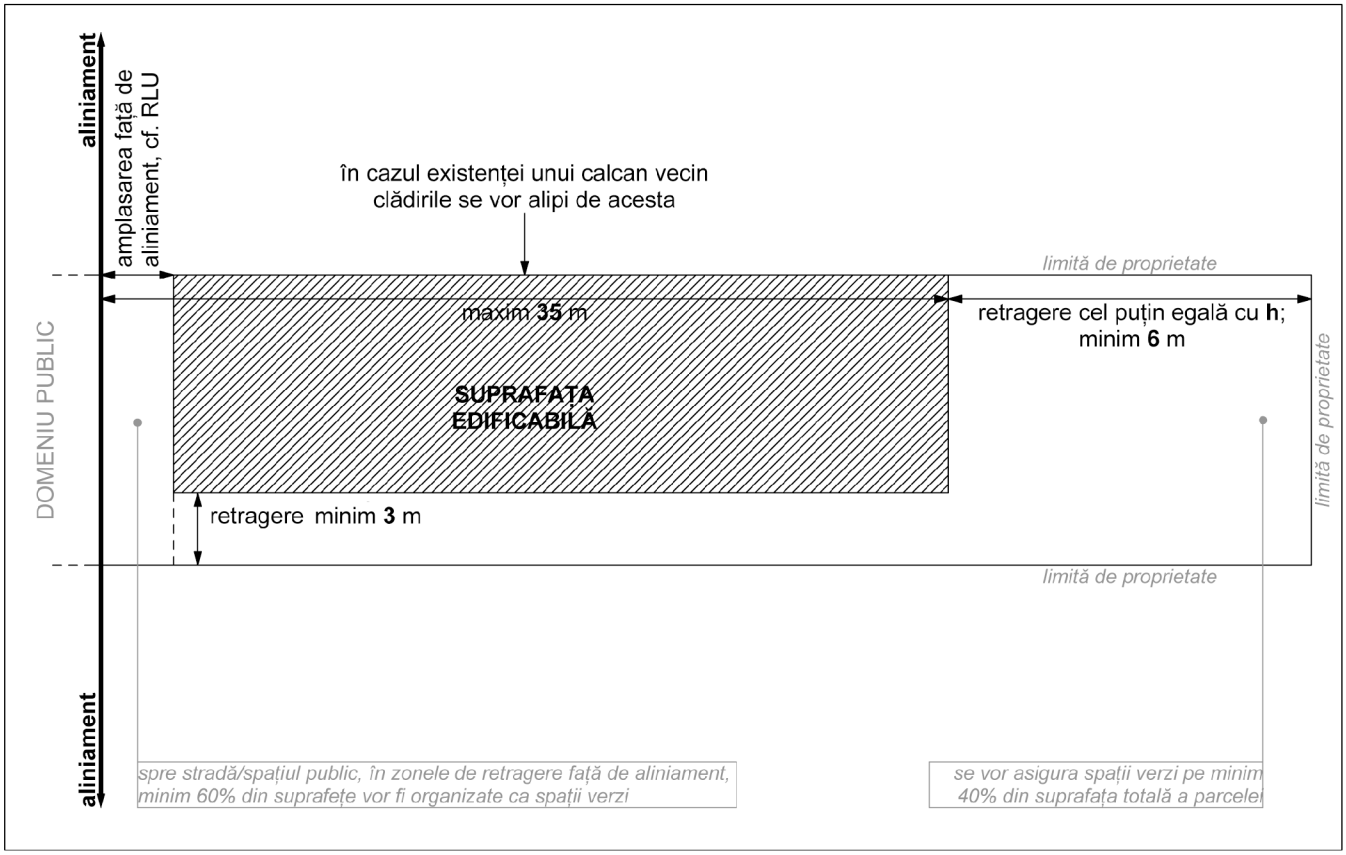
In cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate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

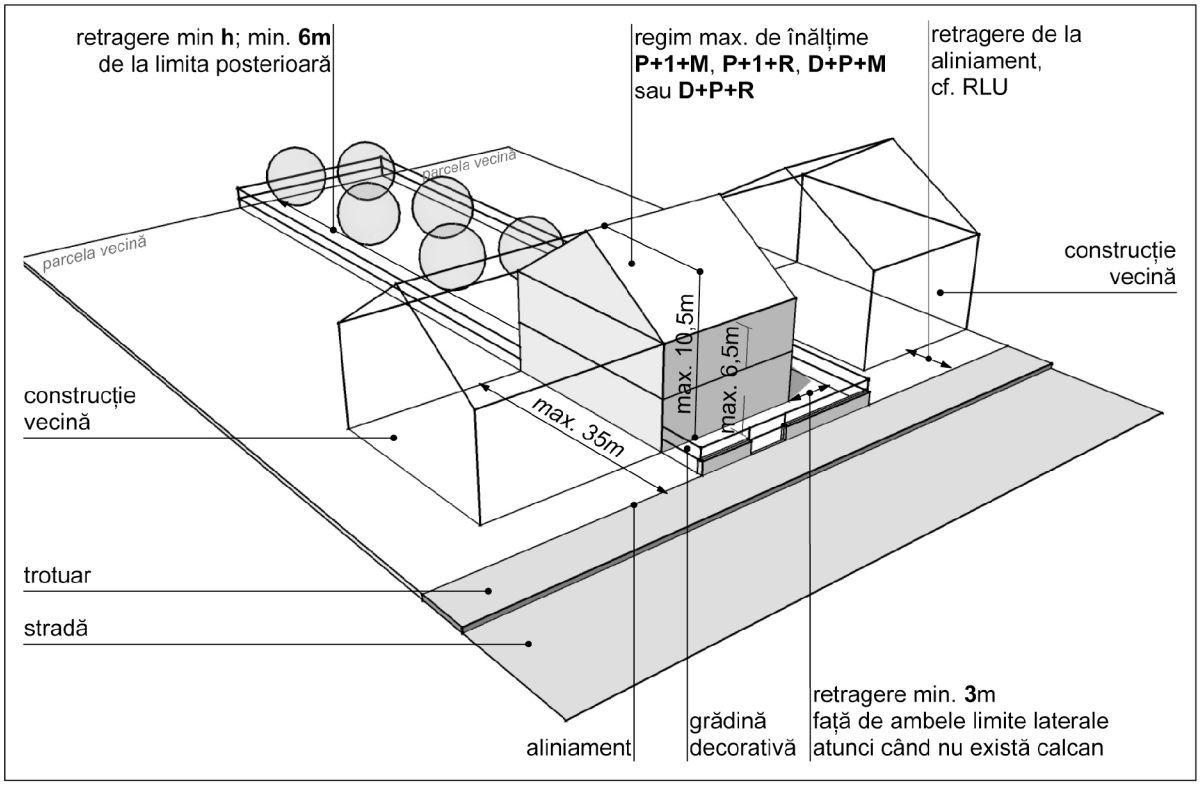
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9
Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:
CUT maxim = 0,5.

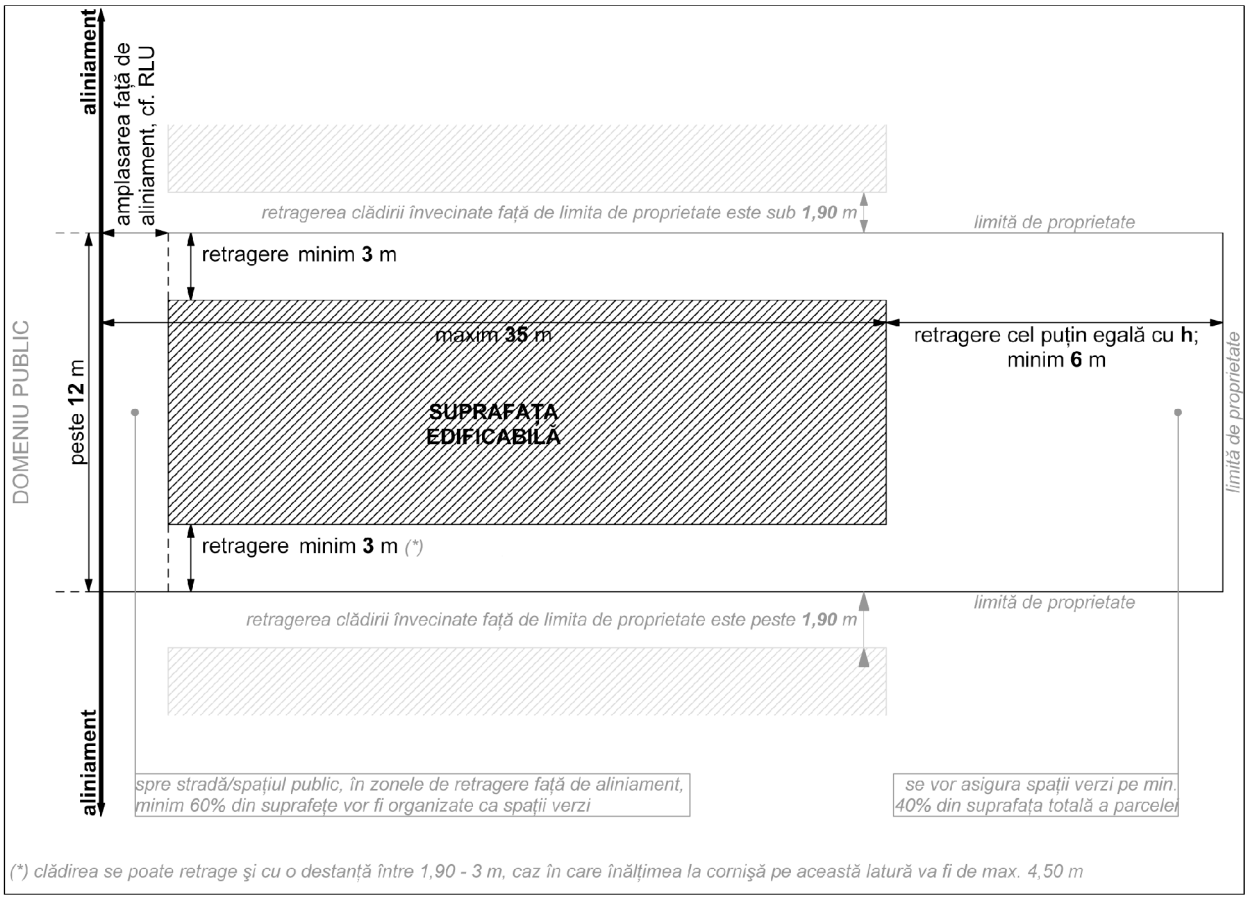
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

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 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.

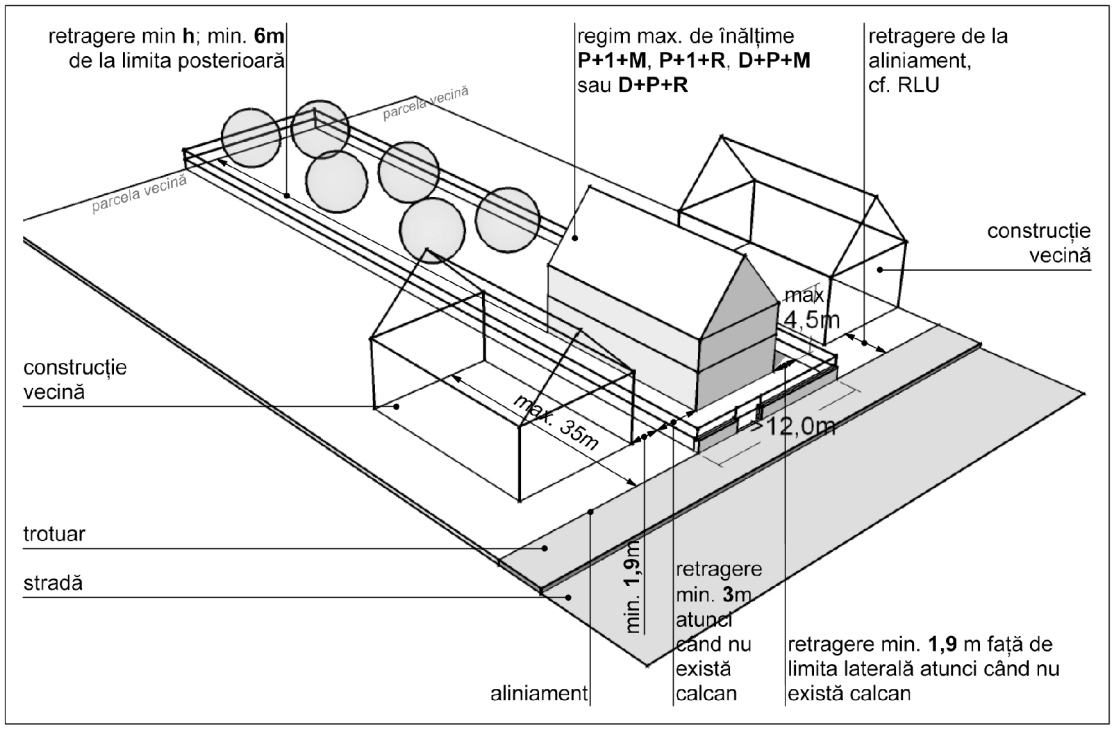




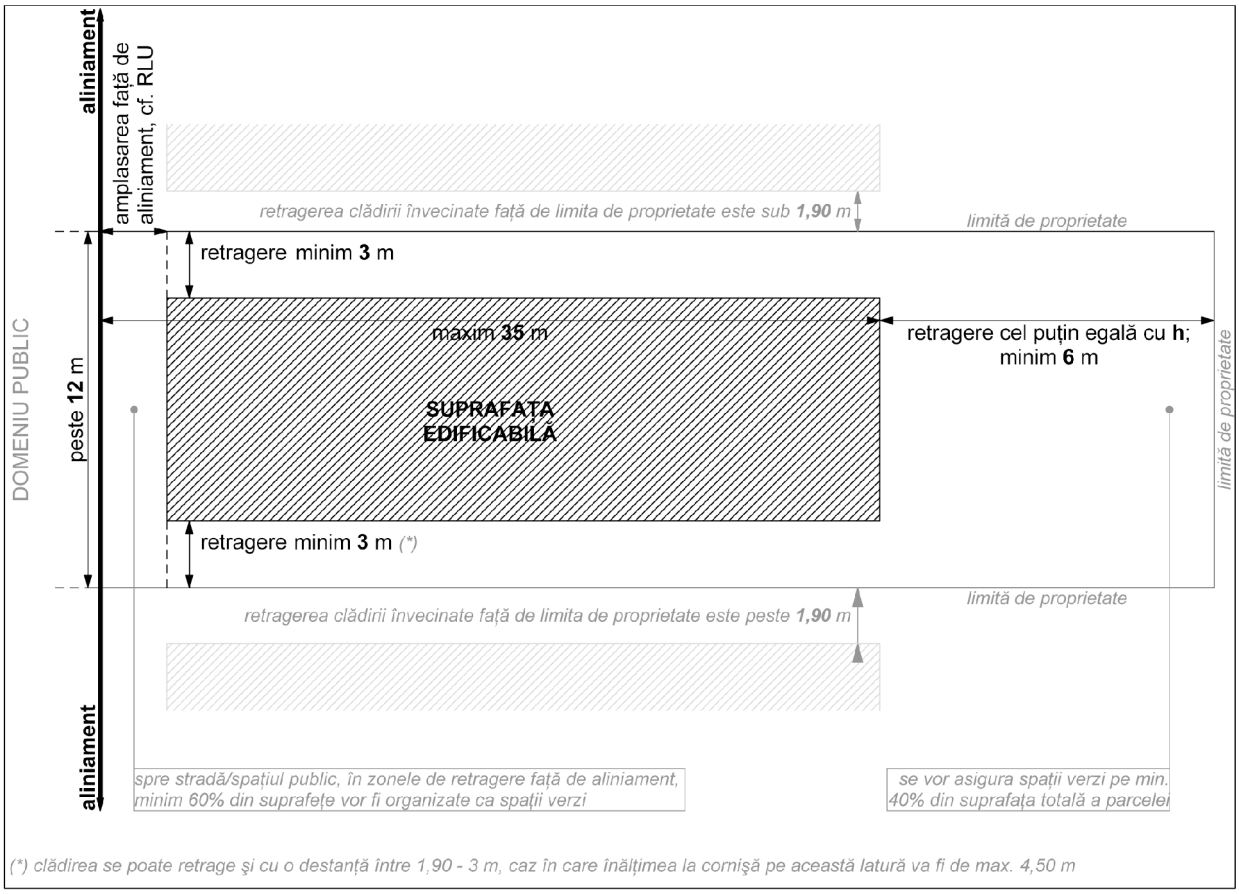
Lir - locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural - **cu calcan**



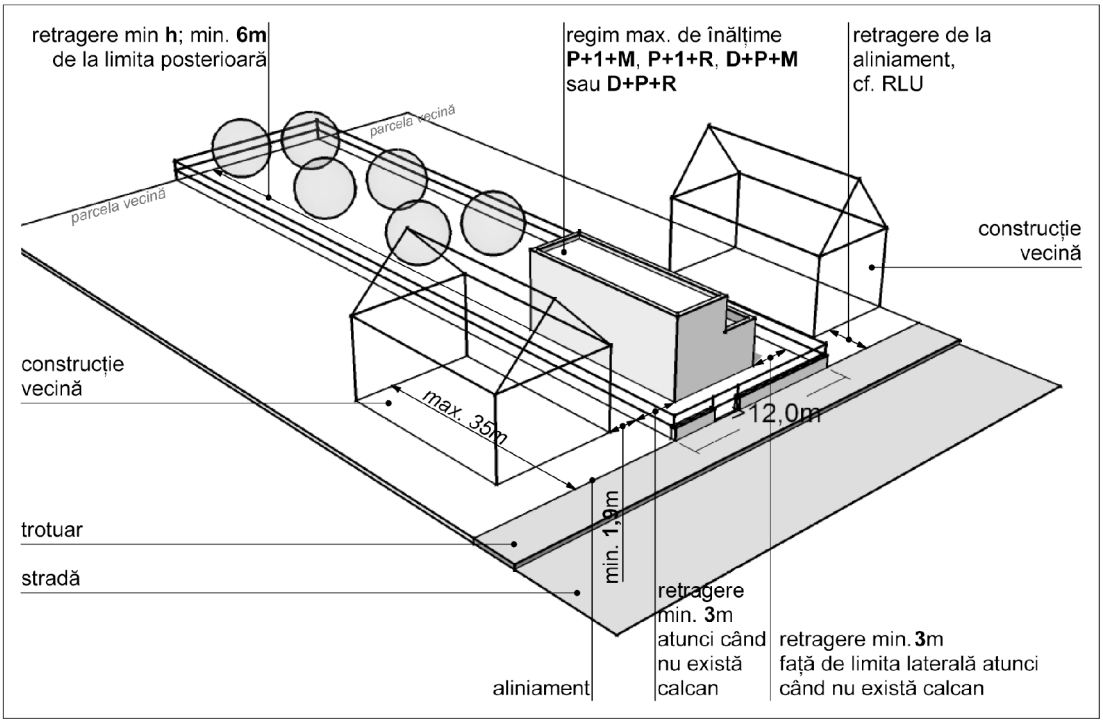
(*) clădirea se poate retrage şi cu o destanță între 1,90 - 3 m, caz în care înălțimea la cornişă pe această latură va fi de max. 4,50 m



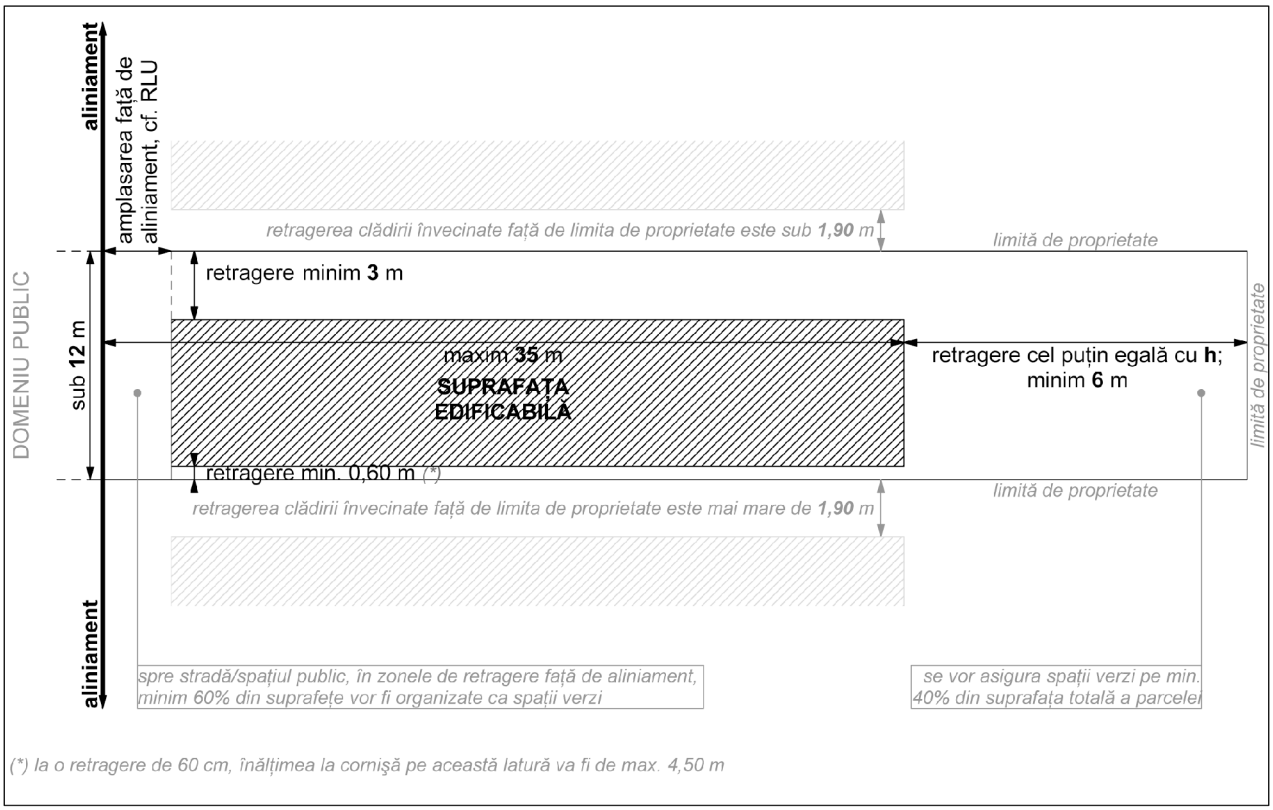
Lir - locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural - front mai mare decât **12m - varianta 1 - fără calcan**



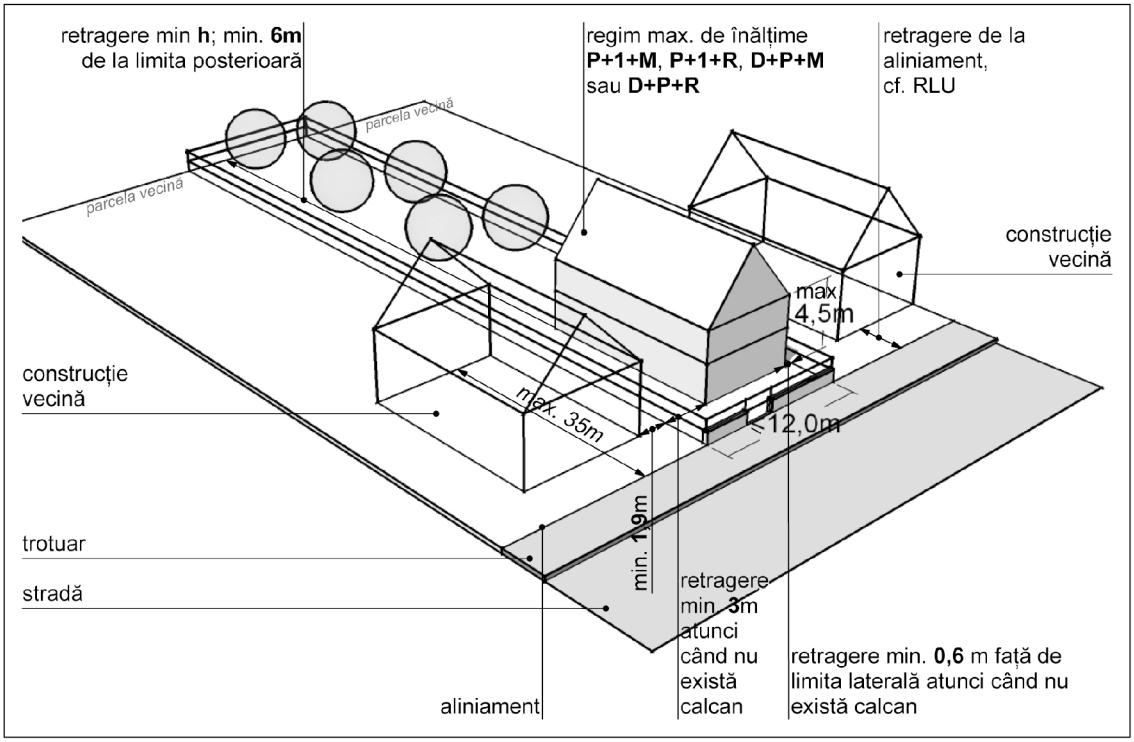
(*) clădirea se poate retrage şi cu o destanță între 1,90 - 3 m, caz în care înălțimea la cornișă pe această latură va fi de max. 4,50 m



Lir - locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural - front mai mare decât **12m - varianta 2 - fără calcan**



(*) la o retragere de 60 cm, înălțimea la cornişă pe această latură va fi de max. 4,50 m



Lir - locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural - front mai mic sau egal cu **12m - fără calcan**

Lid Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen şi uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone **S_Et** sau **S_Is** se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spațial şi funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) emis cu consultarea / avizul CTATU se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

Reglementările PUZ şi RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de CATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de

staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de CATU.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei* 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;
(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcțiilor de acest tip
(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. ~~Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.~~

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu ~~10~~800 mp
(e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

In cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situație.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate
(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m ~~şi cu cel mult 6 m~~ de la aliniament
(c) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
(d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.
(e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 4,50 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.
(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:
(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
(a) minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:
(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S) +P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 10 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice disponibile.

In zonă nu există reţele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise:

POT maxim = 20%

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,4
Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:
CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Subzone:

S_Is – Subzonă de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire - datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Toate ansamblurile vor beneficia de un **Program de Regenerare Urbană**. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplineşte condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare şi „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității si funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale" - PLA_SPAL.

Construcții noi, extinderea/restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise **doar** ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent programului. **In lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.**

Prin excepție, până la aprobarea PUZ de regenerare urbană, pentru amplasarea unor clădiri de interes public (parcaaje sub/supraterane, elemente ale infrastructurii urbane etc) se va elabora un PUD, prin care se va detalia modul specific de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, parcarea, relațiile cu volumele construite învecinate etc, cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

In componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncționalizarea spațiului rezidențial, imlicând:

(a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
(b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
(c) dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale
(d) reabilitarea infrastructurii
(e) creşterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul

ansamblului – prin integrarea de noi activități

(f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale

(g) soluționarea situațiilor şi disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele **S_L**) şi a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.

(h) gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

In cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) şi, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce şi reglementa subzonele:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Va

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Is

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Et

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi se vor elabora PUD.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ de regenerare urbană şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_Et - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial - a se vedea RLU aferent Et.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe colective şi dotări în clădiri existente.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

S_L – Subzonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construire

Se conservă utilizarea actuală, numai în spaţiile/construcţiile existente.

Sunt admise lucrări de întreţinere curentă a construcţiilor şi amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, cu condiţia amplasării acestora exclusiv în spaţii destinate acestora prin proiectul iniţial la parterul clădirilor de locuinţe (blocuri cu parter comercial).

Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în spaţii rezultate din conversia funcţională a locuinţelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiţii:

(a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes.
(b) atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.
(c) să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp;
(c) să implice maximum 3 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi şi realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

S_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire

Extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperişului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

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

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul PUZ de regenerare urbană:

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol
(b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
(c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
(d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată şi vizitatori

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Necesarul de parcaje:

Locuințe: se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul PUZ de regenerare urbană.

Alternativ,

un loc de parcare pentru fiecare apartament

Alte activități: - conform *Anexei 2*.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin PUZ de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăşi 2 nivele supraterane (P, P+1) şi respectiv 8 m.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Intervenții asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un

element de specificitate a acestuia. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea CTATU.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra şi subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, şcoli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. In acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

(a) pentru parcelele comune: POT maxim = 60%
(b) pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%

Această reglementare se va aplica şi 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.

POT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

POT maxim - **S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

POT maxim - **S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier** – conform PUZ de regenerare urbană

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

(a) pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,2
(b) pentru parcelele de colţ: CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

CUT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

CUT maxim - **S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

CUT maxim - **S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier** – conform PUZ de regenerare urbană

Lc Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă şi adecvată funcțiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană şi încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce priveşte densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu”. Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică.

Subzone cu alt caracter sunt înserate întâmplător şi contribuie în mică măsură la asigurarea serviciilor necesare locuirii.

Subzone:

S_Is – Subzonă de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

Lc / PUZ – Zonă de locuințe colective pentru care s-a elaborat anterior un PUZ

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un PUD prin care se va detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextul urban local – trama stradală, accesele auto şi pietonale, parcarea, relațiile cu volumele construite învecinate etc - cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

Pentru aceste zone se recomandă aplicarea unui **Program de Regenerare Urbană**. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplineşte condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare şi „Ghidul metodologic Pentru îmbunătățirea

calității si funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale" - PLA_SPAL.

In componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncționalizarea spațiului rezidențial, imlicând:

(a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
(b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
(c) dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale
(d) reabilitarea infrastructurii
(e) creşterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
(f) creşterea gradului de coerență al structurii urbane
(g) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale

In cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) şi, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce şi reglementa subzonele:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Va

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Is

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Et

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Lc / PUZ – Zonă de locuințe colective pentru care s-a elaborat anterior un PUZ

Reglementările PUZ şi RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat în cazul elaborării unui PUZ de Regenerare Urbană şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:

(a) prezentul PUG sau PUZ de Regenerare Urbană prevede realinierea
(b) profilul transversal existent este, pe toată lungimea străzii sau pe anumite porțiuni ale acesteia, mai redus decât profilul transversal reglementat prin PUG, caz în care se va realiza o operațiune generală de realiniere
(c) 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

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.
(b) atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spațiul public şi să fie separate de accesele locuințelor.
(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp
(c) să implice maximum 3 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. ~~Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.~~
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Pentru:
S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.
S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.
S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
(c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
(e) să aibă formă regulată
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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime utilizare a terenurilor.
Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secțiunea *1.C Reglementări pentru Spaţiul Public*), în front discontinu (deschis).
(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate
(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m ~~şi cu cel mult 5 m~~ de la

aliniament

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcție se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de dispunere / cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal.

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. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 din spatele clădirilor de locuit, în

afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte funcțiuni:

- conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornişă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. In orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 21 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.

(c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornişă ce nu va depăşi 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăşi cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.

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

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu şarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M. In acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Neîmprejmuirea parcelelor se poate stabili prin PUZ. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

(a) cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)
POT maxim = 40%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

(b) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult
POT maxim = 30%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

(a) cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)
POT maxim = 35%

(b) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult
POT maxim = 20%

Pentru alte funcțiuni (dotări)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi
POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

POT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite**

în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

POT maxim - **S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

POT maxim - **S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier** – conform PUZ de regenerare urbană

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

CUT maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:

CUT maxim = 1

Pentru alte funcțiuni (dotări)

CUT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

CUT maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

CUT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

CUT maxim - **S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

CUT maxim - **S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier** – conform PUZ de regenerare urbană

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 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.

Lcs Zona căminelor studențeşti

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a căminelor studențeşti ale universităților, organizate în ansambluri unitare (Haşdeu, Observator) sau dispersate în teritoriul urban, realizate în general în perioada postbelică.

Subzone:

S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire – datorită relației de

stânjenire reciprocă / incompatibilitate cu cadrul urban existent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Toate ansamblurile vor beneficia de un **Program de Regenerare Urbană**. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplineşte condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare şi „Ghidul metodologic Pentru îmbunătățirea calității si funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale" - PLA_SPAL.

Construcții noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise **doar** ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent programului. **In lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.**

In componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncționalizarea spațiului rezidențial, imlicând:

(a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
(b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
(c) dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale
(d) reabilitarea infrastructurii
(e) creşterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
(f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale

In cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) şi, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce şi reglementa subzonele:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. E acceptabilă conversia în acest sens a subzonelor de tip **S_L** în cazul în care din punct de vedere al situației spațiale acest fapt e posibil, cu condiția ca activitățile terțiare propuse să fie compatibile cu profilul funcțional al zonei şi să se adreseze preponderent rezidenților.

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată. Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi, se va elabora în plus, pentru fiecare caz în parte, un PUD.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ de regenerare urbană şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule pentru arterele de interes local şi separate pentru cele de rang superior, începând de la nivel de colectoare.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza spații pentru sport şi odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent S_Is

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - a se vedea RLU aferent S_P.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Cămine studențeşti şi dotări existente.

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire

Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile / construcțiile existente.

Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor şi amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană.
(b) să se adreseze preponderent rezidenților.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

S_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire

Sunt interzise extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperişului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente cu păstrarea funcțiunii rezidențiale.

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

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - a se vedea RLU aferent S_P.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul PUZ de regenerare urbană:

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol
(b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
(c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
(d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată şi vizitatori

In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele căminelor.

Necesarul de parcaje:

Spații de cazare - se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul PUZ de regenerare urbană.

Alte activităţi: - conform *Anexei 2*

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru căminele studenţeşti se conservă regimul de înălţime actual. In plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri uşoare.

Pentru clădirile noi cu alte destinaţii decât cazarea înălţimea acestora se va stabili prin PUZ de regenerare urbană. De regulă înălţimea maximă nu va depăşi 2 nivele supraterane (P, P+1) şi respectiv 8 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Intervenţii asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a faţadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

Orice intervenţii privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parţială a unei clădiri se vor integra şi subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

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

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Pentru clădirile noi se va dispune de un spaţiu integrat în construcţie destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Punctele de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului ansamblurilor / căminelor, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

In interiorul cvartalelor / între cămine, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. In acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul ansamblu / pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

POT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale** – a se vedea RLU aferent UTR Is

POT maxim - **S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea RLU aferent UTR Et

POT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** - a se vedea RLU aferent UTR Is.

POT maxim - **S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier** – conform PUZ de regenerare urbană

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul ansamblu / pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

CUT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale** – a se vedea RLU aferent UTR Is

CUT maxim - **S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea RLU aferent UTR Et

CUT maxim - **S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** - a se vedea RLU aferent UTR Is.

CUT maxim - **S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier** – conform PUZ de regenerare urbană

Ei Zonă de activități economice cu caracter industrial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfăşurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor

dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea şi se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfăşurat aici.

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, **programe de reabilitare / restructurare** apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economcă şi urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale şi administrația publică locală, elaborându-se în acest sens masterplanuri şi PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

reorganizarea activităților - economic şi spațial

(a) restructurarea şi eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale
(b) segmentarea marilor unități
(c) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield
(d) reorganizarea / restructurarea şi untilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici
(e) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial
(f) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane
(g) îmbunătățirea accesibilității şi mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun
(h) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
(i) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor
(j) reabilitarea spațiului public

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare şi vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

PUZ vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc.

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - se va aplica regulamentul aferent Ei

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*).

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti 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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

(a) producție industrială şi activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază
(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
(c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc
(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
(e) formare profesională
(f) poli tehnologici, de cercetare etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălțime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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.

Infrastructura de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

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 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.

EL Zonă de depozitare, logistică

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități depozitare şi logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Incintele unităților de depozitare / logistică evidențiază în general o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea şi se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților ce s-au desfăşurat aici.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, **programe de reabilitare / restructurare** apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economcă şi urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților de depozitare / logistică şi administrația publică locală, elaborându-se în acest sens masterplanuri şi PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

(a) reorganizarea activităților - economic şi spațial
(b) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane
(c) îmbunătățirea accesibilității şi mobilității - trafic auto, feroviar, trafic lent, transport în comun
(d) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor
(e) reabilitarea spațiului public

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare şi vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate de depozitare / logistică.

PUZ vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*).

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa

4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti 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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților de depozitare / logistică:

(a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc
(b) recepția şi expediția mărfurilor
(c) transfer intermodal
(d) operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc
(e) activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază
(f) servicii direct legate de activitatea de bază

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Depozitare de materiale, materii prime etc ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiția asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranță etc şi a măsurilor de securitate privind manipularea şi depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de

rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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.

Infrastructura de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

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 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.

Em Zonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasi-industrial, comerț en gros

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne.

In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc, desfăşurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducând disfuncții în spațiul public.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea şi se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite.

Infrastructura urbană e în general mediocră.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfăşurat aici.

S_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, **programe de reabilitare / restructurare** apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economcă şi urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților economice şi administrația publică locală, elaborându-se în acest sens masterplanuri şi PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

reorganizarea activităților - economic şi spațial

(a) restructurarea, reabilitarea, conversia, segmentarea unităților
(b) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield
(c) reorganizarea / restructurarea şi utilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici
(d) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază

(e) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane
(f) îmbunătățirea accesibilității şi mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun
(g) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
(h) organizarea / reabilitarea spațiilor publice

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare şi vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități economice.

PUZ vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc.

S_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale - se va aplica regulamentul aferent Em

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*).

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti 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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial şi cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

(a) mică producție şi activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază
(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
(c) comerț engros de dimensiune mică şi medie
(d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent unui program de reabilitare / restructurare.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

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, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.

In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

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 aceasta cu minimum 5 m.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălțime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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.

Infrastructura de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica şi 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.

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 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.

Ec Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraş, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări - vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUZ şi PUD ce vor viza, după caz, o unitate / un grup de unități comerciale.
PUZ şi PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc.

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică emisă de Consiliul Local.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*).

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti 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.

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip comercial, de mari dimensiuni.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare şi nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.
(b) comerț şi servicii organizate în sistem "mall".
(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată şi furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc - cu condiția amplasării acestora în zone de servire special instituite în acest scop, prin PUZ.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.
Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii.
Constructii provizorii de orice natură.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.
In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.
In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.
Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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.

Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față dă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

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 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.

Et Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând

de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Subzone:

S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc.

In interiorul UTR Lc_A, prin intermediul documentațiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*).

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti 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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc
(b) financiar-bancare
(c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
(d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
(e) cazare turistică
(f) cercetare ştiințifică
(g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(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)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

S_Et

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

S_Et

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
(c) să aibă formă regulată

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. In acest caz se va elabora un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației

menționate).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale şi posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială şi de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament şi clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul *13. Spaţii libere şi spaţii plantate* nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 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

Et

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

S_Et

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp şi front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăşi înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere față de aliniament. 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinația cuprinsă între 35° şi 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Et, S_Et

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Et

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

~~Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).~~

S_Et

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

G_p Gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zone dedicate acestui tip de comeț, ce se identifică în structura urbană prin organizarea specifică.

Calitatea organizării e inegală, în general remarcându-se disfuncționalități în ceea ce priveşte accesibilitatea, spațiile pentru parcare, fluxul mărfurilor.

S_G_p - Subzonă de gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională şi / sau completarea spațială a acestor ansambluri se vor elabora PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU şi va trata teme precum accesibilitatea, parcarea vehiculelor de toate tipurile, fluxurile funcționale etc.

S_G_p - Subzonă de gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor - se va aplica regulamentul aferent G_p.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Piețele publice vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Comerț specific, în conformitate cu regulamentul de funcționare al piețelor, târgurilor şi oboarelor, aprobat de Consiliul Local.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor situații, condițiile concrete de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dezvoltarea capacității de parcare, îmbunătățirea accesibilității etc, situație în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR. In acest caz se va elabora un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili prin PUD, în funcție de contextul urban. In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor stabili prin PUD. In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip sau o altă fucțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - circulațiile se vor retrage de la limita acestora cu minimum 1,5 m şi se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Modalitatea de staționare a autovehiculelor - clienților, personalului, de transport - se va reglementa prin PUD.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 10 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 12 m. Regimul de înălțime nu va depăşi (1-2S)+P+1+R.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se vor amenaja în mod obligatoriu ca spații verzi fâşiile de teren adiacente parcelelor vecie în cazul în care acestea au rol de protecție.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

De regulă spre spațiul public nu se vor dispune împrejmuiri.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica şi 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.

G_c Gospodărire comunală - Cimitire, capele, clădiri administrative şi anexe ale cimitirelor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cimitire existente, active.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne.
In plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

(a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
(b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi PUZ şi planuri generale de organizare şi parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu şi zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
(c) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil PUD.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:
Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)
Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectrului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public aferent acceselor principale (piațete) se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) lucrări funerare sub şi supraterane
(b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
(c) crematorii
(d) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
(e) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreținere, anexe sanitare

(f) circulații – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale

Se conservă de regulă actuala configurație şi actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu e cazul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea internă se consevă. Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se conservă accesele existente.

Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Căile de circulație utilitară, aleile principale şi platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul şi staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere şi exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parc ări special amenajate.

Necesarul de parcaje:

1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit

nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie şi înaltă) se va conserva ca pondere şi configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceştia se vor înlocui cu alții, de regulă din acceaşi specie.

In zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâşie verde plantată cu vegetație joasă, medie şi înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentur înmormântări.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spațiul public şi spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 2%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreul teritoriu al cimitirului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,04

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreul teritoriu al cimitirului.

G_d Gospodărire comunală - Rampă de depozitare a deşeurilor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată depozitării deşeurilor urbane, depăşită din punctul de vedere al normelor de mediu actuale, cu un grad ridicat de poluare a solului, aerului şi apelor sub / supraterane.

Activitatea de depozitare a deşeurilor urmează să înceteze odată cu realizarea pe alt amplasament a unui sistem adecvat de prelucrare şi stocare a acestora.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Activitatea de depozitare a deşeurilor va fi sistată în cel mai scurt timp posibil. Procedurile de închidere a activității vor include în mod obligatoriu un proces complex de reconstrucție ecologică a teritoriului afectat, în conformitate cu normele în vigoare privind protecția mediului.

Zona de protecție sanitară de 1000 m în jurul incintei rampei de depozitare poate fi restrânsă / eliminată numai după finalizarea lucrărilor de reconstrucție ecologică şi reducerea în limitele normate a emisiilor poluante, pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Plantații, rezultat al implementării unui program de reconstrucție ecologică a zonei.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Actuala utilizare se va conserva pe o perioadă limitată de timp, până la realizarea Centrului de Management Integrat al Deşeurilor.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor stabili prin documentații de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucție ecologică a zonei.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Echiparea edilitară va fi reglementată prin documentațiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucție ecologică a zonei.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor fi reglementate prin documentațiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucție ecologică a zonei.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi reglementate prin documentațiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucție ecologică a zonei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 0

G_t Gospodărire comunală - Depouri pentru transportul urban, salubritate

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă de gospodărire comunală dedicată depourilor pentru vehiculele de transport în comun - tramvaie, autobuze, troleibize - şi celor de salubritate.

O parte a acestor depouri evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice. Zonele de acces sunt adesea incorect organizate, inducând disfuncții în spațiul public.

Clădirile / halele, construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, sunt de facturi diverse, se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare datorită activităților ce se desfăşoară aici.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, **programe de reabilitare / restructurare** apar ca necesare.

Temele tratate trebuie să vizeze:

(a) optimizarea acceselor
(b) reorganizarea incintelor
(c) restructurarea, reabilitarea clădirilor
(d) ameliorarea condițiilor de mediu
(e) protecția vecinătăților
(f) organizarea / reabilitarea spațiilor publice adiacente

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare şi vor fi reglementate prin PUD.

PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități de garare, întreținere, revizie, reparații a mijloacelor de transport

Activități conexe - administrative, sociale etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal şi tehnologice.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălțime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la

prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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.

Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față dă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica şi 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.

ED Gospodărire comunală
Zonă aferentă infrastructurii edilitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

S_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil PUD. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora PUZ.

PUD / PUZ vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului etc, ca şi reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

S_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter - se va aplica regulamentul aferent ED.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone
Activități conexe - administrative, sociale etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.
Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
Garaje în clădiri provizorii.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
Constructii provizorii de orice natură.
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă/ în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei* 2 la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălțime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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.

Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate,

situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față dă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica şi 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.

Sp Zonă cu destinație specială

TDS_MApN Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor şi ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordinul comun al MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Pentru intervenții ce vizează conversia funcțională a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ cu RLU aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul acestuia.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației.

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.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje şi garaje, rețele edilitare şi construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN şi MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS şi SPP şi ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara aceteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara aceteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m şi respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R(M)
(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

Tr Zonă de circulație rutieră şi amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul PUG. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Floreşti şi Baciu etc.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâşiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerească, suprafețele nodurilor rutiere etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil PUZ prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale şi transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță şi protecție, alte amenajări aferente acestora.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public şi al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare şi cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâşiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2
Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior
Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

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

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca şi eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul şi accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

In interiorul culoarelor artereor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru organizarea spațiului public şi pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerească (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

In interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate şi se vor planta cu vegetație medie şi înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere şi considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

In intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. In interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie şi înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

In extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejmuirii vor fi reglementate prin PUZ.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Ta / UTa Zonă de circulație aeriană şi amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include actualul teritoriu aferent Aeroportului Internațional Cluj-Napoca (**Ta**), precum şi suprafețele necesare dezvoltării şi modernizării acestuia, atât în ceea ce priveşte suprafețele de mişcare – incluzând realizarea pistei de 3420 m – cât şi în ceea ce priveşte activitățile tehnice şi serviciile specifice (**UTa**).

Zona include:

(a) instalatii, construcții şi amenajări necesare functionarii serviciilor de transporturi aeriane de bunuri şi persoane
(b) servicii publice şi de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi aeriene

Subzone:

Ta_Z.S.M. / UTa_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare
Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport
Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport
Ta_Z.M. – Zona Militară

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona e reglementată detaliat din punct de vedere urbanistic în PUZ "Aeroportul Internațional Cluj-Napoca". La emiterea Certificatelor de Urbanism şi autorizarea lucrărilor de construire pe acest teritoriu, se va lua în considerare şi RLU aferent acestuia. Avizul conform al AACR este obligatoriu.

Se recomandă ca pentru zborurile comerciale, decolarea aeronavelor să se realizeze exclusiv pe direcția vest-est, iar aterizarea acestora, pe direcția est-vest, fără survolarea teritoriului intravilan a municipiului Cluj-Napoca.

Este acceptabilă decolarea / aterizarea aeronavelor pe direcțiile contrare şi survolarea oraşului doar în situațiile în care considerente de siguranța navigației aeriene o impun.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

In plus, pentru întreaga UTR se vor aplica servituțile aeronautice aşa cum sunt ele reglementate în cadrul prezentului Regulamament, Partea a II-a – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - Cap. III – Condiții generale privitoare la construcții - Art. 29 – Amplasarea fată de aeroporturi.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru biciclişti etc.

Accesul principal / public în incinta Aeroportului Internațional Cluj-Napoca se va poziționa şi organiza ca parte a nodului de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzut prin prezentul PUG. Acesta va face obiectul unui proiect de specialitate.

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 întreaga zonă.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Ta_Z.S.M. / UTa_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare - structuri rutiere aeroportuare, echipamente de protecție a navigației aeriene, zone de siguranță înierbate, drumuri tehnologice, posturi de transformare pentru alimentarea balizajului şi echipamentelor PNA, împrejmuire de siguranță şi echipamente de securitate

Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport - turn control, terminale (pasageri şi cargo), hangare, remize utilaje aeroportuare şi PSI, construcții pentru gospodărirea utilităților, depozit de carburanți pentru aeronave şi mijloace auto, puncte de control trafic, construcții pentru procesarea deşeurilor aeroportuare, drumuri şi platforme auto, împrejmuire de securitate

Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport - drumuri de acces, parcaje la sol şi supraetajate, stații pentru transportul în comun, construcții pentru cazare şi alimentație publică, centru de afaceri, spații expoziționale, construcții pentru servicii publice (telecomunicații, bănci, reprezentanțe de companii aeriene)
Ta_Z.M. – Zona Militară - teren rezervat unității speciale de aviație a MAI, pentru activități specifice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt precizate pe baza restricțiilor tehnice şi de obstacolare prevăzute de normele de siguranță şi securitate prin PUZ “Aeroportul Internațional Cluj-Napoca” (Memoriu de specialitate – Servituți aeronautice)

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt precizate pe baza restricțiilor tehnice şi de obstacolare prevăzute de normele de siguranță şi securitate prin PUZ “Aeroportul Internațional Cluj-Napoca” (Memoriu de specialitate – Servituți aeronautice)

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere importanța obiectivului şi complexitatea condiționărilor, amplasarea, configurarea şi echiparea clădirilor se vor stabili de preferință cadrul unui plan director (masterplan) şi reglementa prin PUD, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, ca şi a celor aferente “PUZ Aeroportul Internațional Cluj-Napoca”

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament. Retragerea va fi de minimum 8 m. Regimul de construire va fi de tip deschis. Aliniamentul la str. Traian Vuia se va retrage față de situația existentă cu 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform reglementărilor “PUZ Aeroportul Internațional Cluj-Napoca”

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Conform reglementărilor “PUZ Aeroportul Internațional Cluj-Napoca”

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accesele pe teritoriul Aeroportului Cluj-Napoca sunt reglementate prin PUZ “Aeroportul Internațional Cluj-Napoca”, şi vor fi realizate în conformitate cu avizul eliberat de administratorul căilor de acces şi autorizația specială de construire.

Accesul principal, destinat mai ales publicului, se va proiecta şi realiza ca parte a nodului de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzut prin prezentul PUG. Acesta va asigura traseele şi stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca şi legăturile pietonale necesare. Se va conexa la sistemul intern trasee pietonale şi vehiculare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor de orice tip este permisă doar în afara spațiului public aferent străzilor.

Necesarul de parcaje pentru Aeropotrul internațional Cluj-Napoca va fi determinat pe baza studiilor de specialitate.

Necesarul de parcaje pentru funcțiuni conexe va fi dimensionat separat, conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport

Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport

Parcajele se vor amenaja la sol, subteran sau în clădiri dedicate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ta_Z.S.M. / UTa_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare

H total maxim = 4 m – peste cota pistei în dreptul construcției

Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport

H total maxim = 25 m, indiferent de numărul de nivele, care nu e reglementat (înălțimea nivelelor poate varia funcție de programul arhitectural). Înălțimea maximă poate fi redusă prin avizul AACR.

Este exceptat de la regulă TWR nou (turnul de control).

Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport

H total maxim = 25 m, indiferent de numărul de nivele, care nu e reglementat (înălțimea nivelelor poate varia funcție de programul arhitectural). Înălțimea maximă poate fi redusă prin avizul AACR.

Ta_Z.M. – Zona Militară

H total maxim = conform normelor interne şi de obstacolare ale aeroportului

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se va urmări realizarea unui ansamblu unitar din punct de vedere urbanistic şi arhitectural.

Având în vedere importanța ansamblului, ce reprezintă o carte de vizită a municipiului, se recomandă organizarea unui concurs de arhitectură / urbanism pentru dezvoltarea Aeroportului Internațional Cluj-Napoca.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport

Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă / clădire va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor, accesibil serviciului de salubritate.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Ta_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare

Suprafețele libere se vor înierba şi planta, în conformitate cu reglementările specifice.

Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport

Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport

Suprafețele neconstruite din spațiul de retragere față de aliniamentul aferent străzii Traian Vuia vor fi amenajate ca spații verzi şi plantate cu arbori, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei aeroportului, cu excepția zonelor de acces.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada Traian Vuia vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

În cazul necesității realizării unei protecții suplimentare - prin utilizarea sârmei ghimpate, a conductorilor sub tensiune sau a unor înălțimi mai mari - se recomandă dublarea acestora spre interior, la o distanță convenabilă, cu un al doilea gard transparent echipat ca atare, între cele două garduri fiind plantați (dens) arbori şi arbuşti.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate. Măsura dublării împrejmuirilor poate fi luată şi în aceste cazuri.

Pentru împrejmuiri se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile specifice de securitate, conform normelor în vigoare (a se vedea AACR - DA 3 / 20.12.2011 - "Cerințe privind amplasarea şi realizarea împrejmuirilor perimetrale ale aeroprturilor" ş.a.).

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ta_Z.S.M. / UTa_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare
POT maxim = 0.016%
Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport
POT maxim = 26%
Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport
POT maxim = 27.5%
Ta_Z.M. – Zona Militară
POT maxim = reglementat şi avizat prin studii speciale conform normelor MAI

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ta_Z.S.M. / UTa_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare
CUT maxim = 0.016
Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport
CUT Maxim = 1,1
Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport
CUT Maxim = 0,8
Ta_Z.M. – Zona Militară
CUT maxim = reglementat şi avizat prin studii speciale conform normelor MAI

Tf Zonă de circulație feroviară şi amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare şi de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum şi instalațiile şi lucrările de protecție a mediului) şi terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației şi manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilități destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica şi prevederile următoarelor acte normative:

(a) Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea rețelei de transport de interes național şi european
(b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport
(c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară
(d) Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
(e) Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii şi în vederea modernizării şi reînoirii infrastructurii
(f) Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
(g) Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
(h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Tranporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

In planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităti Teritoriale de Referinţă”* sunt marcate zonele de siguranță şi, respectiv, de protecție ale infrastructurii feroviare publice.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare, ca şi pentru suprafețele de teren din interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice se vor aplica servitutile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităti Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servitutile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru biciclişti etc. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare şi cu acordul Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spațiul public vor fi avizate de CTATU.

Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional şi compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.

Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzute prin prezentul PUG vor face obiectul unor proiecte de specialitate dezvoltate în cooperare de către autoritățile publice implicate.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

In interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice:

elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare, elementele necesare circulației şi manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare şi de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile şi lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale:

clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile şi facilitățile aferente, celelalte clădiri şi amenajări destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane, întreținerii infrastructurii şi materialului rulant.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor şi rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

In interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

(a) orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2
(b) publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri etc

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

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ, în conformitate cu programul urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accesele publice şi funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin PUD sau PUZ şi vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces şi Ministerul Transporturilor şi autorizația specială de construire.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente. Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele şi stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca şi legăturile pietonale necesare. Se vor conexa la sistemul public de trasee pietonale şi vehiculare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor.

In cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice.

Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se va urmări integrarea în contextul urbanistic şi arhitectural.

Având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă o carte de vizită a municipiului, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 al municipiului sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare.

Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deşeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba şi planta, în conformitate cu reglementările specifice.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate şi estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie şi înaltă.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admitarea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare.

A Zonă a terenurilor şi unităților agricole situate în intravilan - păşuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate ~~şi neurbanizabile~~ cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca şi existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă şi se impune conservarea şi protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice şi ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție şi unități agricole în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale oraşului şi pentru obiective strategice, a căror natură şi necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții şi amenajări admisibile în zonă (construcții şi amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

Se recomandă transformarea păşunilor în fânațe.

In mod excepțional, în cazul în care interesul public impune urbanizarea unor terenuri din această categorie, prin Avizul de Oportunitate se va putea accepta schimbarea încadrării acestora în UTR ULiu, cu următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a terenurilor în cauză să fie de cel puțin 5 ha
(b) să se aplice RLU pentru UTR ULiu, inclusiv procedura de urbanizare reglementată

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajişti, fânațe
Păşunat, culturi agricole diverse, pepiniere
Unități agricole / ferme existente
Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme şi unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației şi mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor şi a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun
Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.
Construcții anexe şi amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit şi exclusiv exploatației agricole
(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha
(c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, păşune, fânaț
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol
(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, funcție de caracteristicile şi destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI şi sanitare.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea păşunilor în fânațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru păşuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

POT max = 0%

Pentru construcții şi amenajări agricole:

POT max se va stabili prin PUZ fucție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din

suprafața totală a exploatației agricole)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru păşuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere
CUT max = 0

Pentru construcții şi amenajări agricole:
CUT max se va stabili prin PUZ fucție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

AL Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate şi neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea şi protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice şi ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

~~Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.~~

Orice construcții şi amenajări admisibile în zonă (construcții şi amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

In mod excepțional, în cazul în care interesul public impune urbanizarea unor terenuri din această categorie, prin Avizul de Oportunitate se va putea accepta schimbarea încadrării acestora în UTR ULiu, cu următoarele condiții:

(c) suprafața minimă a terenurilor în cauză să fie de cel puțin 5 ha
(d) să se aplice RLU pentru UTR ULiu, inclusiv procedura de urbanizare reglementată

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:
Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate

în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatații pomicole – livezi

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiția ca ternurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe şi amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit şi exclusiv exploatației pomicole
(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha
(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute)
(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol
(f) exploatația pomicolă va fi înregistrată juridic
(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, funcție de caracteristicile şi destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI şi sanitare.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. In acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Livezi, pepiniere:

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Livezi, pepiniere:
CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

Aapp Zonă de agrement pentru public / privat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi PUZ şi PUD ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural şi peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului pentru public şi al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru biciclişti de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâşii plantate, arbori în aliniament.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pe străzi se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agrement pentru pentru public:

(a) alimentație publică
(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
(c) picnic
(d) sport în aer liber
(e) echitație
(f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje
(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber

Agrement privat:

(a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură
(b) petrecerea timpului liber

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agrement pentru public:

Comerț şi servicii de susținere a funcției de bază - agrement pentru public şi privat, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
(b) profilul şi anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
(c) să se desfăşoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Agrement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale uşoare, fără fundații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Agrement pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă / drum
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu ~~3~~2000 mp

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

Agrement privat:

Se conservă în general actuala structură parcelară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

(a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces
(b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m
(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

Agrement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local şi cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

Agrement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Agrement pentru public:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

Agrement privat:

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Agrement pentru public:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agrement privat:

Se vor conserva de regulă circulațiile şi accesele existente.

In cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

Agrement pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Agrement privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Agrement pentru public:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj şi mansardă), (parter, etaj şi etaj retras), (demisol parter şi mansardă]) sau (demisol parter şi etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Agrement privat:

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Agrement pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someş-Tisa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agrement privat:

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Agrement pentru public:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
Agrement privat:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Agrement pentru public:
Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Imprejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetație / garduri vii.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Agrement privat:
Imprejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.
In cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Agrement pentru public şi privat:
POT maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Agrement pentru public:
CUT maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica şi 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.

Agrement privat:
CUT maxim = 0,1

Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale oraşului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) construcții pentru activități culturale şi alimentație publică
(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise şi să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane şi a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Vs Zona verde – cu rol de complex sportiv

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.
Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi*

Teritoriale de Referinţă" şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale oraşului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă şi odihnă, alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) terenuri de sport în aer liber
(f) tribune pentru spectatori
(g) construcții pentru activități sportive
(h) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare si întreținere
(i) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise şi să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi cu rol de complex sportiv, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu, se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se va conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane şi a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Vt Zonă verde cu caracter tematic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zone verzi – cu caracter tematic, cu acces limitat: Stațiunea Experimentală Hortiviticolă

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD.
Pentru orice intervenție ce vizează desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD.
In ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.
Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.
Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.
Nu se admite publiciatea comercială în zonă.
Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.*

Servituți de utilitate publică:
Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)
Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale și de exploatare
(c) mobilier urban
(d) clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere
(e) construcții pentru activități culturale, ştiințifice, de cercetare
(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise şi să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă, în principiu, structura cadastrală existentă.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane şi a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de îexploatare). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+2. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someşul Mic şi Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii sau spații verzi, circulații pietonale şi velo, mobilier urban etc, precum şi fâşiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.
Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.
Organizarea de ansamblu a culoarelor Someşului şi Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru

segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc şi tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării şi organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți şi fâşiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni şi organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâşiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității şi imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo şi a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale oraşului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

In zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

In zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

In zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă aşa cum sunt ele evidențiate în plaşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință",* ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. In acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.
Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenții vizând regularizări de albii, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei şi platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

In zonele de restructurare / urbanizare, fâşiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie şi înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale şi velo, locuri de odihnă etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Vpr Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților şi de reconstrucție ecologică

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

(a) spații verzi curol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc
(b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
(c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate
(d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupți, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora PUD.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale oraşului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă
(c) edicule, componente ale amenajării peisagere

cu~~C~~u condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc), cu condiția compatibilității.

Pe terenurile având categoria de folosință curți construcții (Cc) sunt admise și alte tipuri de activități și construcții, cu următoarele condiții:

(a) să se conformeze restricțiilor impuse de normele tehnice specifice infrastructurii care a generat zona de protecție (în acest sens, e necesar avizul conform al deținătorului rețelei edilitare respective).
(b) să facă parte din categoria activităților admise sau a celor admise cu condiționări în regulamentul

UTR învecinat sau din care terenul în cauză face parțial parte.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

In cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

Vp Zona verde – păduri în intravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte

de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe.

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Subzona în totalitatea sa va fi reglementată în cadrul UTR din care face parte, prin PUZ de urbanizare aferent acesteia.

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) şi un PUD. Tema de proiectare va fi avizată în prealabil de către CTATU.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) promenadă, alergare
(b) odihnă
(c) călărie
(d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme şi piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările şi echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică şi cu avizul Direcției Silvice şi a ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea **inelului sudic** al municipiului pe traseul marcat în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* - **UTR Tr** - cu condiția ca proiectul să parcurgă şi să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deşeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările şi echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică şi cu avizul Direcției Silvice şi al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației păşunilor în fânațe.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinație, în afara celor aferente **S_Vpa**, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic şi întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală.

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale şi velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Nu e cazul

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică şi cu avizul Direcției Silvice şi a ITRS.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 0 %

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

POT = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

POT = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

CUT = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

CUT = 0

ZCP C1

Zonă construită protejată
Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste oraşul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale. E o componentă a **Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca"** clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice şi de interes public importante ale oraşului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) şi adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de „L", cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:
ZCP_C1_a – Subzona aferentă principalelor spații publice din interiorul incintei fortificate
ZCP_C1_b – Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RRLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este **ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată**. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată** (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului~~, procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN

Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență şi a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare – *Codul Civil, Ordonanţa nr. 21/2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor*.

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc).

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Se va conserva vizibilitatea zidului medieval sau a traseului acestuia (str. Emil Isac, str. Avram Iancu, str. George Barițiu, str. Regele Ferdinand, str. Victor Fulicea), dinspre interiorul incintei.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială şi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Există clădiri care prin conformația lor nu pot primi firme pe fațadele principale.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică şi servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele 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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

ZCP_C1_a Profilele transversale vor cuprinde spații diferențiate pentru traficul motorizat (benzi de circulație şi parcare în lung) şi cel lent (piste de biciclete, trotuare, suprafețe pietonale).

ZCP_C1_b Profilele transversale vor fi unitare, de regulă fără diferențiere între diferitele tipuri de trafic, autovehiculele fiind admise doar pentru acces local şi situații de urgență.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din *Anexa 1* la prezentul Regulament. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafața construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar şi nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter şi eventual subsol, respectiv la parter şi eventual subsol şi primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

In cazul clădirilor existente cu parter / parter şi mansardă prezența locuirii nu e obligatorie, se admite converia funcțională completă a locuințelor.

In cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

Imobile monofuncționale

(a) instituții publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)

(b) turistice (hoteluri, vile turistice etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădiresă nu aibă acces direct din spaţiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

.

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la etajele clădirilor existente.
Clădiri noi monofuncționale: de birouri, sedii de firmă, comerciale.
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor
Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
~~Parcaje la sol în curțile imobilelor~~
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.
In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.
Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situațiile în care lățimea frontului la stradă şi contextul o permit, se pot aplica şi alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc.
Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,5 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, din materiale naturale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente şi construcția unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar.

Pentru parcelele parțial restructurate (~~schimbări de destinație,~~ demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate şi configurația locală. In acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată ~~astfel~~ de realizarea numărului de parcaje / garaje stabilit prin PUD, cu următoarele condiții:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate parcajele / garajele posibil a fi realizate pe parcelă. ~~Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă~~ Locuințele ce nu dispun de un loc de parcare în interiorul parcelei au dreptul la un abonament pentru parcările publice din zonă, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea şi deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cerere, ~~a proprietarului imobilului,~~ o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândeirea unui drept privilegiat de utilizare).

Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face ~~numai~~de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

~~Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.~~Staționarea autovehiculelor în curțile imobilelor se va face doar cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 14 m şi înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.

(b) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 11 m şi înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 17 m, respectiv un regim de înălțime de şi respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

(c) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 şi înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 14 m, respectiv un regim de înălțime de m şi respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din 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) şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secțiunea 1.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60°, funcție de contextul local. ~~Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş.~~ Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZCP_C1_a
ZCP_C1_b

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%.

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

POT maxim = 85%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP_C1_a

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

CUT maxim = 3,2

ZCP_C1_b

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,6

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,0

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

CUT maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depăşeşte CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:

(a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
(b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;
(c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent.

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 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.

ZCP C2

Zonă construită protejată
Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste dezvoltările urbane (în general datând din secolul al XIX-lea) din jurul incintei fortificate şi peste redezvoltările realizate în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea, după vânzarea şi demolarea (parțială) a fortificațiilor. E o componentă a **Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca"** clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice şi de interes public importante ale oraşului. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor şi caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire e neuniform. Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârşitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci. Organizarea urbanistică e de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este **ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate**. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate** (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU şi de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului~~, procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Inervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență şi a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare – *Codul Civil, Ordonanţa nr. 21/2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor*.

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc).

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Există clădiri care prin conformația lor nu pot primi firme pe fațadele principale.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică şi servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele 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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din *Anexa 1* la prezentul Regulament. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafața construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar şi nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter şi eventual subsol, respectiv la parter şi eventual subsol şi primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

In cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

Imobile monofuncționale

(a) instituții publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
(b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc)
(c) turistice (hoteluri, vile turistice etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării

accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul aoto şi pietonal

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire

(b) să nu aibă acces direct din spațiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros şi en detail.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

~~Parcaje la sol în curțile imobilelor ce includ şi funcțiunea de locuire.~~

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente,

realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situațiile în care lățimea frontului la stradă şi contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente şi construcția unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar.

Pentru parcelele parțial restructurate (~~schimbări de destinație,~~ demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate şi configurația locală. In acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată ~~astfel:~~de realizarea numărului de parcaje / garaje stabilit prin PUD, cu următoarele condiții:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate parcajele / garajele posibil a fi realizate pe parcelă. ~~Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.~~ Locuințele ce nu dispun de un loc de parcare în interiorul parcelei au dreptul la un abonament pentru parcările publice din zonă, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea şi deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cerere~~a proprietarului imobilului~~, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândeirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face ~~numai~~ de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

~~Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.~~Staționarea autovehiculelor în curțile imobilelor se va face doar cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la Inălțimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M; (1-3S)+P+3+1R.

(b) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcție de contextul local. ~~Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş.~~ Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea

culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de zinc, de cupru sau de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele cladirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 75%

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

POT maxim = 85%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2.4

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 3,0.

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

CUT maxim = 3,8

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depăşeşte CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:

(a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
(b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;
(c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent.

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 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.

ZCP_M1

Zonă construită protejată
Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea şi redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituțiil publice şi de interes public, dar şi alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor şi caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă

(în general de 10-18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne" ale sfârşitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornişa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M1** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP M1.** Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului~~, procentul de ocupare a terenului~~, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială şi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servituțile 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, locuințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele 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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din *Anexa 1* la prezentul regulament.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în

afara spațiului public.

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.

Garaje colective (semi)publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto şi pietonal

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii 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, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Parcelarul este protejat. In anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplineşte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m~~
(c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

In plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exidsentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea

parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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 fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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.

Pentru parcelele parțial restructurate (implicând demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), aferente clădirilor care în cadrul *Secțiunii 1 - A. Condiționări Primare* au fost încadrate în categoriile 1, 1A sau 2, prin PUD se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. In cazul în care, din motive demonstrabile, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, realizarea intervenției va fi condiționată de realizarea numărului de parcaje / garaje stabilit prin PUD, cu următoarele condiții:

- pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate parcajele / garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Locuințele ce nu dispun de un loc de parcare în interiorul parcelei au dreptul la un abonament pentru parcările publice din zonă, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.
- pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cerere, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor se va face doar cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la Inălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).
(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4
(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.
(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă/totală reglementată, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi 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.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% 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 = 80%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2.2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

CUT maxim = 3,8

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

ZCP_M2

Zonă construită protejată
Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârşitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creşterii interesului pentru acest teritoriu, şi locuirea de tip individual. Țesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale şi de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creştere. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M2** se va elabora PUZCP şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP M2.** Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU şi Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, ~~procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi

supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Inerveniile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială şi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Arhitectului Şef.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul regulament.

Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje colective (semi)publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto şi pietonal

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Constructii 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.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Parcelarul este protejat. In anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplineşte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 24 m~~
(c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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 fâşiei 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.

Pentru parcelele parțial restructurate (implicând demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), aferente clădirilor care în cadrul *Secțiunii 1 - A. Condiționări Primare* au fost încadrate în categoriile 1, 1A sau 2, prin PUD se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. In cazul în care, din motive demonstrabile, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, realizarea intervenției va fi condiționată de realizarea numărului de parcaje / garaje stabilit prin PUD, cu următoarele condiții:

- pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate parcajele / garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Locuințele ce nu dispun de un loc de parcare în interiorul parcelei au dreptul la un abonament pentru parcările publice din zonă, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.
- pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cerere, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor se va face doar cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere

față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi de regulă ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In anumite situații pot fi acceptate acoperiri plate (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică pentru acoperişuri, tencuieli lise / placaje din piatră pentru fațade, socluri şi 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.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția/diferenția în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol

iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT Maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% 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 = 80%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,8

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,2

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

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

ZCP_M3

Zonă construită protejată
Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul oraşului în secolul al XX-lea şi redezvoltată fragmentar în ultimii douăzeci de ani.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune şi locuirea de tip individual. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a unor noi tipologii, relevând o ocupare mai densă a terenului. Gradul de finisare urbană e redus. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 – 50 m), rezultat al restructurării în curs, ocupate de clădiri cu tipologii variate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornişa situată la o înălțime de 18 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează şi a perspectivelor descendente asupra oraşului. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice şi imobile cu valoare ambientală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M3** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP M3.** Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU şi Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, ~~procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Inervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publiciatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională, implicând activități cu acces public limitat (birouri etc), în cazul locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării unui cadru rezidențial adecvat / a intimității pentru celelalte locuințe ce îşi conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfăşura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul colocatarilor.

Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o față dă nu e garantată, fiind determinată de configurația locală şi arhitectura clădirii.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Constructii 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, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
(e) să aibă formă regulată
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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.
Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă
(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m~~
(c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu

aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 6 m de la aliniament

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente

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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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. Prin PUZCP sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat.

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 acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 9 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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 fâşiei 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.

Pentru parcelele parțial restructurate (implicând demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), aferente clădirilor care în cadrul *Secțiunii 1 - A. Condiționări Primare* au fost încadrate în categoriile 1, 1A sau 2, prin PUD se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. In cazul în care, din motive demonstrabile, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, realizarea intervenției va fi condiționată de realizarea numărului de parcaje / garaje stabilit prin PUD, cu următoarele condiții:

- pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate parcajele / garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Locuințele ce nu dispun de un loc de parcare în interiorul parcelei au dreptul la un abonament pentru parcările publice din zonă, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.
- pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cerere, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor se va face doar cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

(c) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5

(d) pentru corpurile de clădire situate în interiorul parcelei înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpante

cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi 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.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în

general daleje de piatră de tip permeabil).

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2.0

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

ZCP_M4 Zonă construită protejată

Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune şi locuirea inițială. Tesutul urban e marcat de persistența structurii urbane originare, chiar dacă în timp s-au inserat şi alte tipologii. Gradul de finisare urbană e mediu-ridicat. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) şi adâncimi variabile, dar şi parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 – 50 m), ocupate de clădiri aparținând tipologic majoritar locuirii individuale de tip urban. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează şi a perspectivelor descendente asupra oraşului. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice şi imobile cu valoare ambientală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M4** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP M4.** Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU şi Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, ~~procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Inerventiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă şi colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

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

Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională, implicând activități cu acces public limitat (birouri etc), în cazul locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării unui cadru rezidențial adecvat / a intimității pentru celelalte locuințe ce îşi conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfăşura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul colocatarilor.

Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația şi arhitectura clădirii.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Constructii 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, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m~~
(c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate.
(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.
(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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 3 m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat.

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 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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 fâşiei 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.

Pentru parcelele parțial restructurate (implicând demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), aferente clădirilor care în cadrul *Secțiunii 1 - A. Condiționări Primare* au fost încadrate în categoriile 1, 1A sau 2, prin PUD se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. In cazul în care, din motive demonstrabile, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, realizarea intervenției va fi condiționată de realizarea numărului de parcaje / garaje stabilit prin PUD, cu următoarele condiții:

- pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate parcajele / garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Locuințele ce nu dispun de un loc de parcare în interiorul parcelei au dreptul la un abonament pentru parcările publice din zonă, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.
- pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cerere, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor se va face doar cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M sau (1-2S)+P+2+1R, în acest caz 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 cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată

(d) 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 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un

regim de înălţime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice zonei – vile urbane şi locuinţe individuale moderne de standard ridicat dispuse în regim de construire deschis. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In anumite situaţii pot fi acceptate acoperiri plate (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.

Clădiri existente

Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.

In cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile. Prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. In situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradiţională.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:
CUT maxim = 1,4
Pentru parcelele de colț:
CUT maxim = 1,8

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

ZCP_Is_A

Zonă construită protejată
Zonă de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor şi serviciilor publice, care în general şi-au păstrat funcțiunea inițială.

Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerență şi reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornişa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

SZCP_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului,aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care şi-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 şi valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP_Is_A

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională şi / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ pentru Zone Construite Protejate

(PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

ZCP_Is_A
SZCP_Is

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului şi reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura şi valoarea şarpantei, 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.

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).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate

(Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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 protejat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții şi servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ şi cercetare, funcțiuni de sănătate şi 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 şi administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi 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.

Constructii 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, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZCP, 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 şi seviciilor 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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

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 şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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 cornişă nu va depăşi 16 m şi respectiv P+3+M(R).
(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta oraşului sau în imaginea locală, se admit şi acoperiri de factură modernă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi 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.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este

posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. In situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

Pe spaţiul 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:
POT maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colţ:
POT maxim = 75%

Această reglementare se va aplica şi 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:
CUT maxim = 2.2

(b) pentru parcelele de colț:
CUT maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

ZCP_Liu

Zonă construită protejată
Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m şi supradfața de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice şi a stilului internațional).

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone: SZCP_Et - subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter - preponderent sau exclusiv rezidențial

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, adăpostind activități economice de tip terțiar, care şi-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 şi valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Pentru aceste subzone se va aplica RLU aferent ZCP_Et

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP_Liu** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP_Liu.** Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU şi a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, ~~procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Inervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planul de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere şi reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi odihnă.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de

proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;
(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcțiilor de acest tip
(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) ~~lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;~~
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) ~~suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp~~
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate.
(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.
(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
(d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m. In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru toate situațiile

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m.
(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

In cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeaşi parcelă.

In acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante

ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva şi restaura.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

ZCP_L_A Zonă construită protejată
Ansambluri de locuințe unitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective) , organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. Unele, de tip individual îl au ca autor pe arhitectul Kos Karoly.

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează.

Subzone: SZCP_Et - subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter - preponderent sau exclusiv rezidențial

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, adăpostind activități economice de tip terțiar, care şi-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 şi valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

~~Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.~~

Pentru aceste subzone se va aplica RLU aferent ZCP_Et

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP_L_A** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă UTR **ZCP_L_A.**

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, ~~procentul de ocupare a terenului~~ se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi

supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Inerveniile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele /piațetele 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. In cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament.

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Activități comerciale (terțiare), de învățământ, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

(a) să utilizeze exclusiv spațiile destinate prin proiectele inițiale acestor tipuri de activități
(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(c) activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor

Sevicii generate prin activități liberale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se conservă modul actual de amplasare, orientare şi configurare a clădirilor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se conservă actualele condiții de aliniere.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se conservă actuala ampasare a clădirilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor în înțeles urban.

(a) garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m.
(b) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
(c) ediculele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacente limitei de proprietate posterioare ale parcelelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se conservă actuala ampasare a clădirilor unele față de altele pe aceeaşi parcelă.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se conservă actualele accese pe parcelă.

In situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:

- un loc de parcare / unitate locaivă (apartament). Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (adiționarea unei a doua locuințe prin extindere, mansardare etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Locuințe colective:

- un loc de parcare / apartament

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) etc:

- conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este cel existent. Se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor în interioarul geometriei actuale a acoperişurilor.

Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilitățile sunt asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi în mod obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, cu excepția situațiilor în care concepția urbanistică inițială nu prevedea asemenea delimitări.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva şi restaura.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi

dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica şi 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

ZCP_Et Zonă construită protejată
Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, uneori grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

SZCP_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP_Et

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională şi / sau transformarea / completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU şi de Comisia

Regională a Monumentelor Istorice.

ZCP_Et
SZCP_Et

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului etc se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului şi reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura şi valoarea şarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia.

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).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*).

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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 protejat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

(h) administrative – birouri, sedii de companii etc
(i) financiar-bancare
(j) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentaţie publică
(k) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
(l) cazare turistică
(m) cercetare ştiințifică
(n) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(c) 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)
(d) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților economice de tip terțiar şi să fie compatibile cu clădirile existente.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

ZCP_Et
SZCP_Et

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă.
Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților 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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.
In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

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 şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.
Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale şi posterioare de proprietate, în cazul în

care vecinătățile au funcțiune rezidențială şi de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament şi clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul *13. Spaţii libere şi spaţii plantate* nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 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

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(d) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 16 m şi respectiv P+3+M(R).
(e) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată
(f) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta oraşului sau în imaginea locală, se admit şi acoperiri de factură modernă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi 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.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care

se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZCP_Et

SZCP_Et

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP_Et

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

SZCP_Et

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica şi 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 ≥ 1,40 m).

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 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.

ZCP_G_c

Zonă construită protejată
Zonă de gospodărire comunală - cimitire

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cimitire istorice, active, protejate datorită valorilor artistice, urbanistice, ambientale şi arhitecturale pe care le înglobează. Sunt remarcabile organizarea şi imaginea de ansamblu, monumentele funerare şi cavourile istorice, clădirile specifice – capela şi administrația, structura vegetației.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne.
In plus, pentru protejarea valorilor de patrimoniu, se instituie următoarele reglementări:

(a) trama aleilor este protejată. Modificarea pavimentului acestora se poate face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI
(b) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației,

ocuparea spațiului dintre morminte

(c) constructiile care au încăperi (cripte, cavouri etc) şi mormintele cuprinse în Lista anexă la Obligația de Folosință emisă de către DJCCPCN Cluj, cu toate componentele acestora - împrejmuiri, lespezi, pietre funerare etc, sunt protejate. Intervențiile asupra acestora (incluzând desființarea) se fac numai pe baza unei Autorizații de Construire / Desființare, emise cu avizul CNMI

(d) elementele disparate (piatră, feronerie etc) dislocate de la morminte astăzi necunoscute sunt protejate şi administrația are obligația conservării lor, cu statut de componente artistice (pot fi utilizate în scopuri muzeale)

(e) componentele tipizate pentru morminte noi sau pentru reamenajarea celor existente se vor supune avizării CNMI în termen de 6 luni de la emiterea de către DJCCPCN Cluj a Obligației de Folosință.

(f) construcții funerare noi care au încaperi (cripte, cavouri etc), spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber, spații tehnice aferente funcțiunii de bază, clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreținere, anexe sanitare, circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale vor putea fi realizate numai pe baza unui PUZCP aprobat anterior pentru întregul cimitir, prin care se vor stabili locații, condiții de amplasare şi configurare etc.

(g) construcțiile funerare noi care au încaperi (cripte, cavouri etc), ca şi mormintele noi cu componente netipizate se vor realiza numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI

(h) orice intervenție asupra construcțiilor existente (capelă, clădiri administrative şi tehnice, de întreținere, dispozitiv de intrare, platforme etc), ca şi desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil, se face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI

(i) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se va elabora în prealabil un PUD

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Cimitirele existente se învecinează în mod direct cu teritorii urbane având funcțiuni de tip rezidențial sau mixt. Zona de protecție sanitară nu mai poate fi organizată conform actualelor norme, astfel încât e necesară realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației şi mediului înconjurător, pe baza căruia se vor putea aplica măsurile eventual necesare în interiorul fâşiei reglementate de protecție, cu adâncimea de 50 m.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public aferent acceselor principale (piațete) se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) lucrări funerare sub şi supraterane
(b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
(c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
(d) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreținere, anexe sanitare
(e) circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale

Se conservă de regulă actuala configurație şi 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

Nu e cazul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se conservă accesele existente.

Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Tipurile îmbrăcăminților căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale şi platformelor existente pot fi schimbate numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI. Pentru aleile secundare se vor folosi numai structuri din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul şi staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere şi exploatare. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor istorice e structurat ca spațiu verde.
Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie şi înaltă) se va conserva ca pondere şi configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceştia se vor înlocui cu alții din aceeaşi specie.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile istorice orientate spre spațiul public se vor conserva şi restaura.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 2%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,04

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

ZCP_Sp

Zonă construită protejată
Zonă cu destinație specială

ZCP_TDS_MApN

Zonă construită protejată
Terenuri cu destinație specială
aparținând Ministerului Apărării Naționale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor şi ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP, incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. In unele cazuri imobilele / ansamblurile sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

O parte dintre acestea au fost edificate în acest scop şi şi-au conservat în timp destinația.

Subzone:

SZCP_Sp - Subzone cu destinație specială situate în zone cu alt caracter

SZCP_TDS_M.Ap.N. – Terenuri cu destinație specială - imobile aparținând M.Ap.N. situate în zone cu alt caracter

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordinul comun al MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională şi / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, ~~procentul de ocupare a terenului~~ etc se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului şi reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura şi valoarea şarpantei, 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.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectuli Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje şi garaje, rețele edilitare şi construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN şi MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS şi SPP şi ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente

excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZCP, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara aceteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara aceteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de

adâncimea acesteia.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 17 m şi respectiv P+3+M(R)
(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35° şi 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta oraşului sau în imaginea locală, se admit şi acoperiri de factură modernă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.

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 şi 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.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

ZCP_Va

Zonă construită protejată
Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al oraşului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

In ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regionale a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere

(e) construcții pentru activități culturale şi alimentație publică
(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

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

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise şi să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane şi a compoziției.
Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiția conservării compoziției istorice.
Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale –

agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.
Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui PUD, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

ZCP_Vt

Zonă construită protejată
Zonă verde cu caracter tematic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zone verzi – cu caracter tematic, cu acces limitat, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice: Grădina Botanică „Alexandru Borza” a Universității „babeş-Bolyai” şi Parcul Etnografic Național „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei.
Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Pentru orice intervenție ce vizează desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD.

In ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regionale a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publiciatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(g) plantații înalte, medii şi joase
(h) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale
(i) mobilier urban
(j) clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere
(k) construcții pentru activități culturale, ştiințifice, de cercetare
(l) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere
(m) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

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

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise şi să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZCP, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane şi a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui PUD, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva şi restaura.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

ZCP_Vs

Zonă construită protejată
Zona verde cu rol de complex sportiv

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – parcuri sportive istorice, cu acces public limitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al oraşului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice – Parcul Sportiv Universitar

„Iuliu Haţieganu”, Parcul Sportiv „Clujana” şi altele.

Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenţii ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Pentru orice intervenţie ce vizează desfiinţarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD.

In ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regionale a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publiciatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spaţiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă şi odihnă, alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) terenuri de sport în aer liber
(f) tribune pentru spectatori
(g) construcții pentru activități sportive
(h) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare si întreținere
(i) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

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

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise şi să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZCP, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi cu rol de complex sportiv, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice, se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUD.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se va conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane şi a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiția conservării compoziției istorice.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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 şi investigații complexe asupra construcțiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui PUD, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

ZCP_Ve

Zonă construită protejată
Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde culoarele râului Someşul Mic şi al Canalului Morii. Sunt incluse albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii verzi, circulații pietonale şi velo, mobilier urban etc, structurate

într-o configurație caracteristică pentru imaginea urbană a oraşului istoric. Importante pentru identitatea zonei sunt de asemenea pasarela Elisabeta şi stâlpii portal de transport al energiei electrice de pe râul Someş, ca şi podețele de acces la clădiri de pe Canalului Morii.

Culoarele date de malurile cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unor spații verzi şi trasee pietonale şi a creării unor legături avantajoase între diferitele zone ale oraşului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someşului şi Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Planurile directoare vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu catierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc. Planurile directoare vor stabili tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării şi organizării concrete a spațiilor.

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU şi Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publiciatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) lucrări şi amenajări hidrotehnice

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiția conservării, acolo unde e cazul, a traseelor şi compozițiilor istorice.
Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.
Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme.
Intervenții importante asupra spațiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui PUD, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

ZCP_RiM

Zonă construită protejată
Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea oraşului şi incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, construite în prima jumătate a secolului al XX-lea.

Activitatea industrială sau feroviară inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfăşurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfăşurat aici.

Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice, precum şi clădiri propuse spre includere în această listă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin PUG teritoriile industriale existente îşi păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent **UTR Ei.**

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Restructurarea, respectiv schimbarea destinației acestor terenuri va fi condiționată de:

(a) detalierea reglementărilor prin intermediul unui PUZ pentru Zone Construite Protejate, aprobat conform legii;

(b) aplicarea unei proceduri de restructurare pe baza unui contract încheiat între municipalitate şi proprietarii terenurilor.

Planul Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate

PUZCP şi RLU aferent se va elabora în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP RiM.** Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii şi marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- **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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi 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.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte 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 şi zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Procedura de restructurare

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca şi proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general şi local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) şi terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile şi obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) şi de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca şi deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare şi a RLU aferent.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate şi, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială şi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile 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, locuințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele 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 protejat.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafața construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională şi restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate şi integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese şi conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia şi restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi şi piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

In cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

(a) front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp
(e) formă regulată

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâşii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. In acelaşi timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In conformitate cu PUZ de restructurare.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 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

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 25 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6

(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt

(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată

(e) înălţimea totală maximă a corpurilor / porţiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca şi materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura şi materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru

parcelele comune şi respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

Pentru clădirile situate în poziții particulare şi pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural şi de poziția urbană.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare şi cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural şi de poziția urbană.

RiM Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea oraşului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfăşurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea şi se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfăşurat aici.

Caracterul propus

In conformitate cu contractul de restructurare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin PUG teritoriile industriale existente îşi păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent **UTR Ei**

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca şi proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general şi local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) şi terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile şi obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) şi de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca şi deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare şi a RLU aferent.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate şi, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă şi echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului şi spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafața construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională şi restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate şi integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese şi conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia şi restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi şi piețe specifice acestui mod de construcție urbană.
In cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:
(a) front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp
(e) formă regulată
Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.
Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.
Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).
Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâşii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. In acelaşi timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In conformitate cu PUZ de restructurare.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 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

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 25 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6

(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt

(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată

(e) înălţimea totală maximă a corpurilor / porţiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca şi materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura şi materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Se vor evidenția / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune şi respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

Pentru clădirile situate în poziții particulare şi pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural şi de poziția urbană.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare şi cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural şi de poziția urbană.

RrM1 Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar şi de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități şi incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară 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, desfăşurate 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 şi diminuarea prezenței acesteia
(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi 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 şi unitare

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornişa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

Spre Someş clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.

Situațiile în care:

- 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

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și configurarea volumetrică se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului acestuia.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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 Someşului. Prin acestea se va reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi 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 şi echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului si spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. In acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea şi extinderea treptată a unui contract de curte comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someş se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

In 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 cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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 cornişă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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 colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 25 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6

(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt

(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată

(e) ~~înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.~~

(f)

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri 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 şi 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

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

POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% 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 = 80%

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,6.

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

CUT maxim = 3,2.

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

CUT maxim = 4,0

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 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.

RrM2 Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 oraşului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități şi incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară 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, desfăşurate 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 şi diminuarea prezenței acesteia
(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi 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 şi unitare

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornişa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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:

- 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

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și configurarea volumetrică, se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului acestuia.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi 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 şi echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului si spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (accidental)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Depozitare en gros

Depozitare de materiale refolosibile

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. In acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea şi extinderea treptată a unui contract de curte comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta şi cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

In 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 cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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 cornişă situată la Inălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)

(b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornişă sau atic nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată

(d) ~~înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.~~

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe

arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperişuri 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 şi 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% 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 = 80%

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,8

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 2,2

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

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 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.

RrM3 Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar şi de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități şi incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară 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, desfăşurate 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 şi diminuarea prezenței acesteia
(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi 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 şi unitare

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 cornişa situată la o înălțime de 15 m.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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:

- 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

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și configurarea volumetrică, se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului acestuia.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi 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 şi echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis şi spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi 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 biciclişti 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.

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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(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)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. In acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea şi extinderea treptată a unui contract de curte comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m
(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 6 m de la aliniament
(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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 şi se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. In 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.

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. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

In 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 cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi 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).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei 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 cornişă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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 colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 25 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5+1R; (1-3S)+P+6

(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt

(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu

funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperişuri 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 şi 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% şi minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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) şi 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

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 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.

RrM4 Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 oraşului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități şi incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară 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, desfăşurate 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 şi diminuarea prezenței acesteia
(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi 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 şi unitare

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornişa situată la o înălțime de 12 m.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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:

- 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

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și configurarea volumetrică, se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului acestuia.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi 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 şi echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului si spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. In acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea şi extinderea treptată a unui contract de curte comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanță față de aliniament ca şi clădirile alăturate
(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament
(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

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 3 m. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu

mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi 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).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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 fâşiei 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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz 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 cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată

(d) ~~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 12 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu

funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperişuri 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 şi 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% şi minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,4.

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

CUT maxim = 1,8.

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

CUT maxim = 2,4

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 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.

RrEm Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasiindustrial, comerț engros

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar şi de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități şi incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
(b) poluare fonică ridicată
(c) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip secundar sau terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfăşurate 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 şi diminuarea prezenței acesteia
(f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi 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 şi unitare

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasiindustrial, comerț engros.

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 retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornişa situată la o înălțime de 12 m în cazul regimului de construire închis (front continuu).

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu o înălțime la cornişă de maximum 12 m în cazul regimului de construire deschis (front discontinuu).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. In 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, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului acestuia.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti etc.

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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial şi cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

(a) mică producție şi activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază
(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
(c) comerț engros de dimensiune mică şi medie
(d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi / întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
(c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

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.

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 3 m.

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 depăşi pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

In ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4,5 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol în interiorul parcelelor / incintelor. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane. Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul parcelelor / incintelor.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

In lungul arterelor majore de circulație, cu regim de construire închis (front continuu), clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălţime de (1-2S)+P+3+1R

(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt

(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornişă a clădirilor va fi de maximum 12 m. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+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 cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului . Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri 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 şi 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 sau împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Spre spațiul public nu e obligatorie dispunerea de împrejmuiri.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica şi 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.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:
CUT Maxim = 1,2
Pentru parcelele de colț şi pentru cele situate în poziții particulare (dominante):
CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica şi 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.

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 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.

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar şi de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități şi incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară 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, desfăşurate 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 şi diminuarea prezenței acesteia
(f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi 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 şi unitare

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 cornişa 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 cornişa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. In 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, modificări interioare sau schimbări de destinație, fără amplificarea volumului acestuia.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca şi 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.

PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare şi modernizare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti etc.

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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

(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

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(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)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea nu e amisă datorită nivelului ridicat de poluare fonică generat de prezența în vecinătate a aeroportului.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Depozitare en gros

Depozitare de materiale refolosibile

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Constructii provizorii de orice natură

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
(e) să aibă formă regulată

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 şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ~~ocupare şi~~ utilizare a terenurilor.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
(c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

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.

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.

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 depăşi pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

In ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In 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).

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane. Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri.

Parcajele la sol, în interiorul parcelei, vor fi destinate preponderent clienților / vizitatorilor şi se vor organiza în limita spațiului disponibil. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul *13. Spaţii libere şi spaţii 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

In lungul arterelor majore de circulație clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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
(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5+1R
(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt
(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornişă a clădirilor va fi de 12 m. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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
(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R
(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în

contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului . Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperişuri 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 şi 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul clădirilor retrase din aliniament, împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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) şi 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) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 50%

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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) şi 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) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 2,0

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 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.

UM1

Zonă de urbanizare
Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare a terenurilor**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

Teritoriul ~~minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ~~ pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării terenurilor, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - plan director (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.
PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.
(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ:
- reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa ~~în mod obligatoriu~~ subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~ a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UM1 / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare şi amenajare a spațiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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, locuințele (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 22 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
(e) să aibă formă regulată

Prin excepție, parcelele destinate prin PUZ de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m, iar suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis).

Prin excepție, pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare a terenurilor unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se vor reglementa detaliat adâncimea calcanelor, conformarea clădirilor, modul de ocupare a terenurilor etc.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.
(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornişă de 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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 atic ce nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6

(c) pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcţiuni ce exclud locuirea), se poate admite o înălţime maximă la atic ce nu va depăşi 35 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+8

(d) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, cu condiţia respectării celelalte prevederi ale prezentului regulament.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% pentru POT = 50% şi respectiv 15% în cazul POT 70% (parcele de colț) din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza de regulă daleje de tip permeabil.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

POT Maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:

POT maxim = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:
CUT Maxim = 2.4
Pentru parcelele cu regim de construire deschis:
CUT Maxim = 2,1
Pentru parcelele de colț:
CUT maxim = 3,0
Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:
CUT maxim = 4,0

UM2

Zonă de urbanizare
Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare a terenurilor**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării terenurilor, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa ~~în mod obligatoriu~~ subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare ~~a procesului de urbanizare a terenurilor~~ a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UM2 / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare şi amenajare a spațiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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, locuințele (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;
(e) să aibă formă regulată

Prin excepție, parcelele destinate prin PUZ de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m, iar suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis).
Prin excepție, pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare a terenurilor unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), retragera de la aliniament va fi de minimum 4 m.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se vor reglementa detaliat adâncimea calcanelor, conformarea clădirilor, modul de ocupare a terenurilor etc.
Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:
(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 9 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit
(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare

camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la Inălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului şi o înălțime totală maximă de 16 m. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru parcelele comune, regimul de înălțime va fi (1-2S)+P+2+M; (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)

(b) pentru parcelele de colț şi pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), înălțimea maximă la cornişă sau atic nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcție de reglementările PUZ de urbanizare.

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% pentru POT = 50% şi respectiv 15% în cazul POT 70% (parcele de colț) din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza de regulă daleje de tip permeabil.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

POT Maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:
POT maxim = 70%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)
Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:
POT maxim = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:
CUT Maxim = 1,8
Pentru parcelele cu regim de construire deschis:
CUT Maxim = 1,4
Pentru parcelele de colț:
CUT maxim = 2,2
Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:
CUT maxim = 3,0

UM3 Zonă de urbanizare
Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare a terenurilor**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare a terenurilor poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(f) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(g) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(h) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(i) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(j) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării terenurilor, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ:
   - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
   - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa ~~în mod obligatoriu~~ subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare a terenurilor~~ a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizarea terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UM3 / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare şi amenajare a spațiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi 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 biciclişti 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.

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 de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(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)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp
(e) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m şi va fi stabilită prin PUZ de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai

înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornişă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăşi 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% şi minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi 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 fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

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%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

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

UM4 Zonă de urbanizare
Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare a terenurilor**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente

(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării terenurilor, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.
PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.
(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
- reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa în ~~mod obligatoriu~~ subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin

procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare ~~a procesului de urbanizare a terenurilor~~ a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UM4 / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitutile 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 Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare şi amenajare a spațiului public se va desfăşura 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 şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi avizate 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 biciclişti 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.

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 de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
(e) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 3 m şi maximum 5 m şi va fi stabilită prin PUZ de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m în cazul în care niciuna dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi 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.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje

colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S) +P+2+1R, în acest caz 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 cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S) +P+3+1R.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă / totală reglementată

(d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 20 m de la aliniament, va fi de maximum 12 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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane şi se vor situa în 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 cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcție de reglementările PUZ de urbanizare.

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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 branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% şi minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia 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).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

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%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,8

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

CUT maxim = 2,4

UIs_A

Zonă de urbanizare
Zonă de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor şi serviciilor publice.

Include o gamă largă de funcțiuni / instituți publice sau de interes public de anvergură medie şi mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară - centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative etc. Ansamblurile vor fi realizate pe baza unor proiecte unitare, coerente şi reprezentative, fiind identificabile ca atare în structura oraşului. Specific va fi organizarea urbanstică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

Subzone:

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter

Terenuri dedicate instituțiilor publice sau de interes public, rezervate prin PUZ elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului şi a caracterului arhitectural.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare sau a amplasării unor obiective diferite, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).
(3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.
(4) aprobarea PUZ.
(5) elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - rețele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (pieţe, spaţii verzi etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică.
(7) realizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepția acestora.
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în domeniul public

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~ a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare,

descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

S_UIs

Subzone instituite prin PUZ elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter, în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul CTATU şi Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții şi servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ şi cercetare, funcțiuni de sănătate şi asistență socială, funcțiuni de cult.

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 şi administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi 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

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea instituțiilor publice şi de interes public şi deci a clădirilor / ansamblurilor, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Caracteristicile parcelelor - suprafețe, forme, dimensiuni - se vor stabili prin PUZ de urbanizare pentru fiecare caz în parte, pe baza normelor specifice în vigoare, ca şi a unor criterii precum experiența națională şi internațională, capacitățile propuse etc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban şi specificul instituției. Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective

subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUZ sau PUD, în funcție de programul arhitectural şi de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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.

(b) pentru clădirile de colț înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.

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

(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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 deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele

direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

CUT maxim = 2.2

ULiu Zonă de urbanizare
Locuințe cu regim redus de înălțime
dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul

suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
   - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
   - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce şi zubzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULiu / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii*

Generale Privitoare la Construcţii.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).
Pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având o unitate locativă pe nivel şi un număr de maximum patru niveluri.

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.

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la

limita parcelei, pe toate direcțiile

In cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

In cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;
(b) să se obțină acordul vecinilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înşiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă
(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înşiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fa ță a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înşiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un şir se va retrage de la limita laterală de proprietate
(b) în cazul construirii în retragere faţă de limita / limitele laterale de proprietate (locuinţe izolate,

cuplate, capetele de şiruri ale locuinţelor înşiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. In cazul locuinţelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înşiruite şi covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare

Alte activități:

- conform *Anexei 2*

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter şi etaj sau demisol şi parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăşi una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter şi trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor

funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 15 m, iar cea măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60º, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%
pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care
POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

ULi/c Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale şi colective mici

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – şi locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:
ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale
ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare a terenurilor poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea

Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Zonarea, între altele, implică:

- delimitarea subzonelor aferente celor două categorii de locuire. Subzona locuinţelor colective mici se va dispune de regulă adiacent principalelor spaţii publice sau în vecinătatea punctelor de interes - străzi de rang superior, spaţii verzi, dotări etc. Ponderea între cele două subzone se va stabili prin PUZ

(b) gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de locuinţe individuale în cadrul subzonei locuinţelor individuale.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce şi zubzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~ realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULi/c / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament*)*, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, sau un mixaj de locuințe colective mici și locuințe individuale, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale - sunt admise **locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici - pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având maximum două unități locative pe nivel şi un număr de maximum patru niveluri.

In cadrul ambelor subzone sunt admise:

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

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

In cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

In cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înşiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici şi în cascadă. Pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înşiruite şi covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate

(e) vor avea formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor

(c) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism

(d) Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înşiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un şir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere faţă de limita / limitele laterale de proprietate (locuinţele colective mici, locuinţe izolate, cuplate, capetele de şiruri ale locuinţelor înşiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. In cazul locuinţelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) în cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici – In cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună"). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. In acelaşi timp, „curtea comună" a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori

înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici - este interzis accesul sau staționarea / parcarea autovehiculelor în curți, în porțiunea cuprinsă între clădire şi limita posterioară de proprietate sau în „curtea comună”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

In cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. In acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înşiruite şi covor, sau semicolective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Locuințe colective mici:

- - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform *Anexei 2*

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter şi etaj, demisol şi parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter şi două etaje, parter, etaj şi mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter şi trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 15 m, iar cea măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Prin excepție, la locuințele covor,

spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%
pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care
POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

ULc Zonă de urbanizare Ansambluri care includ locuirea colectivă şi dotările aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă şi dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
- reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

PUZ poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

dezvoltare pe bază de masterplan – implică utilizarea unui teren de mari dimensiuni, neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare. Se va utiliza de regulă atunci când există un unic dezvoltator ce dispune de întreaga suprafață de teren.

dezvoltare pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism - implică (re)parcelarea terenurilor şi stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deținători diferiți pentru parcelele rezultate din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce şi zubzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULc / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ e urbanizare se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent UVa.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Uet.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin PUZ de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spațiul public şi să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfăşurate 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:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp

(c) să implice maximum 3 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

In cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui o singură parcelă.

- dezvoltării pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă şi mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. PUZ de urbanizare va stabili regulile de aliniere şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte
(b) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente
(c) In cazul clădirilor cu alte funcţiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică faţă de aliniament, dar nu mai puţin de 3 m
(d) Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spaţiilor verzi interioare cvartalelor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

In ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. In cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte activități:

- conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent UIs.

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent UEt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare.

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornişă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 21 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
(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 24 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+6
(c) pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ de urbanizare se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.
(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin PUZ de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperişurilor cu şarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60º. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită în cazul acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

14. ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. In cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile şi porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. In acest caz, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

In cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

CUT maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

CUT maxim = 1,2

ULid Zonă de urbanizare
Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica **procedura de urbanizare** reglementată încontinuare.

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general

ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
   - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
   - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce şi zubzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~ realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULid / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete şi servituțile 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 Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spații de odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

In cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m
(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă 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.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum ~~3~~4,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfăşoară activități liberale sau manufacturiere:

- două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform *Anexei 2*

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter şi mansardă, parter şi etaj sau demisol şi parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăşi una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

In zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale şi ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau

colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție şi ulterior evacuate în emisari locali.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4

UEc

Zonă de urbanizare -
Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice şi juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase şi relevă o organizare specifică, incompatibilă cu țesuturile urbane obişnuite, tradiționale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare şi serviciile anexe, ample spații de parcare pentru clienți şi personal etc. Sunt dispuse în general în afara oraşelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă condiționată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele "big box", "mall", "showroom".

Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un hectar / unitate - împărțită între spațiile comerciale şi cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele

elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
- reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UEc / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru biciclişti. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice şi juridice:

(a) comerț cu mărfuri de folosință generală şi servicii domestice
(b) comerț specializat pe profile şi serviciile aferente
(c) comerț şi servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
(d) comerț şi servicii organizate în sistem "mall"

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală
(b) clădirile pentru producție şi servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Constructii provizorii de orice natură.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu

jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate şi dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile pentru clienți şi personal, pentru aprovizionare şi colectarea deşeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă şi organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: - conform *Anexei 2* la prezentul regulament

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare.

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în

contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce priveşte volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, fâşiile neconstruite dintre aliniament şi platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

In cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1

UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
- reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

PUZ poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

dezvoltare pe bază de masterplan – implică utilizarea unui teren de mari dimensiuni, neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare. Se va utiliza de regulă atunci când există un unic dezvoltator ce dispune de întreaga suprafață de teren.

dezvoltare pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism - implică (re)parcelarea terenurilor şi stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deținători diferiți pentru parcelele rezultate din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UEt / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de

staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru biciclişti.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

(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) cazare turistică
(f) cercetare ştiințifică
(g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(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)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Constructii provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

In cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan (a se vedea *Secţiunea 1 - A Condiţionări Primare*), terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui, de regulă, o singură parcelă. In cazul organizării mai multor entități urbanistice terenul se va parcela conform prevederilor PUZ de urbanizare.

- dezvoltării pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m
(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile pentru personal şi vizitatori, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de

maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale şi posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială şi de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament şi clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul *13. Spaţii libere şi spaţii plantate* nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare.

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 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.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului . Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce priveşte volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea

până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

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%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

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

UEi Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial şi cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) şi incintele industriale propriu-zise.

Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către

administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;
(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UEi / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situaţiilor tranzitorii*". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru biciclişti. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial şi cvasiindustrial:

(1) producție industrială şi activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază
(2) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
(3) depozitare, logistică
(4) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
(5) formare profesională
(6) poli tehnologici, de cercetare etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -

fațade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 10.000 mp
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat în comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fâşie paralelă cu artera de circulație etc. Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

In cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul preuzinalului. E acceptabilă şi dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu *Anexa 2* a prezentului regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare.

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt. In cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcții cu înălțimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin PUZ.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce priveşte volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deşeurilor menajere, ca şi a celor rezultate din activitatea specifică.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâşiilor neconstruite dintre aliniament şi platformele de parcare / clădiri, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

In cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

UEmm Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici şi mijlocii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații destinate dezvoltării de structuri urbane specifice activităților economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfăşurate de întreprinderi mici şi mijlocii (dezvoltări greenfield). Clădirile modulare de tip hală, grupate de regulă în ansambluri dedicate, coerente şi unitare, adăpostesc un număr variabil de unități economice şi includ spațiile de producție şi depozitare, administrative, de desfacere, prezentare etc. Accesele pentru clienți / public şi cele tehnologice sunt în general separate şi situate pe laturile opuse ale clădirilor.

Zona poate dispune de un centru / centre multifuncționale, dedicate serviciilor de susținere a activităților de bază, situate pe traseele principale de acces, în zone de servire special instituite etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.~~

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.

In cazul unor UTR cu întindere foarte mare, procedura de urbanizare poate fi aplicată etapizat, pe teritorii a căror delimitare se va face în cadrul Avizului de Oportunitate, luându-se în considerare următoarele elemente:

(a) limite determinate de învecinarea cu alte UTR
(b) căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică)
(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente
(d) limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în PUG (acestea au caracter indicativ)
(e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentației pentru obținerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerența dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referință. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală și alte spații publice, zonarea și organizarea spațial-funcțională etc

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către

asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor,** parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

  PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG şi RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a ~~procesului de urbanizare~~realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru biciclişti. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice - industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc, desfăşurate de întreprinderi mici şi mijlocii în clădiri modulare de tip hală, specifice. Modulele au în general suprafețe utile cuprinse între 150 şi 500 mp:

(1) producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră şi activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază

(2) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere şi promovare - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare în cadrul unui / unor centre multifuncționale, dedicate serviciilor de susținere a activităților de bază.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare, pentru ansamblurile dedicate activităților economice ale întreprinderilor mici şi mijlocii, parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 10.000 mp
(e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori,

tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / clienților (vizitatorilor) se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei / parcelei. E acceptabilă şi dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte / ansambluri.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu *Anexa 2* a prezentului regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare.

Pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea la cornişă nu va depăşi 10 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1.

Pentru clădirile dedicate funcțiunilor complementare, înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce priveşte volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare incintă / parcelă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deşeurilor menajere, ca şi a celor rezultate din activitatea specifică.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâşiilor neconstruite dintre aliniament şi platformele de parcare / clădiri, minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

In cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

UED Zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elemente ale infrastructurii urbane de gospodărire comunală:

(a) elemente ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, stații de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul de extindere al stației de epurare, stații de reglare gaz etc
(b) piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc
(c) depouri şi alte spații aferente sistemului de transport public - capete de linie cu zone de întoarcere, puncte de dispecerizare şi control, de întreținere şi alimentare etc, infrastructura aferentă serviciilor publice de salubritate

Subzone:

S_UED - Subzone de gospodărire comunală - elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc - situate în zone cu alt caracter

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru organizarea acestor zone în teritoriile ce le sunt rezervate prin PUG se vor elabora PUZ de urbanizare şi, acolo unde e cazul, şi PUD.

Pentru elementele infrastructurii urbane majore de gospodărire comunală pentru care prin PUG nu s-au rezervat în mod expres amplasamente, în cadrul procedurii de urbanizare a teritoriilor needificate, se vor institui prin PUZ de urbanizare zone de tip UED, în conformitate cu programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, celelalte condiționări specifice, evidențiate în Avizele CTATU şi al Arhitectului Sef. Terenurile necesare vor trece în proprietate publică prin procedurile prevăzute de lege.

Pentru elementele infrastructurii urbane de gospodărire comunală de interes local se vor institui, prin PUZ de urbanizare, zone de tip UED sau subzone de tip S_UED, după caz, în conformitate cu programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, celelalte condiționări specifice, evidențiate în Avizele CTATU şi al Arhitectului Sef. Terenurile necesare vor fi alocate în conformitate cu reglementările din cadrul **Procedurii de Urbanizare**, specifice fiecărui tip de zonă / UTR.

PUZ / PUD pentru zonele UED vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc, ca şi reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

S_UED - Subzone de gospodărire comunală - elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc - se va aplica regulamentul aferent ED.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare şi amenajare a spațiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către 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 biciclişti 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.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități tehnologice specifice infrastructurii edilitare - stații de transformare, stații de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul de extindere al stației de epurare, stații de reglare gaz etc, precum şi activități conexe - administrative, sociale etc

Comerț specific, în piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc, în conformitate cu regulamentul de funcționare aprobat de Consiliul Local

Activități specifice sistemului de transport public şi celui de salubritate - dispecerizare şi control, manevrare, garare, întreținere, alimentare, revizie, reparații etc ale vehiculelor şi activități conexe - administrative, sociale etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor tipuri de utilizări, condițiile concrete de amplasare, echipare şi configurare ale clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de urbanizare, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor stabili în cadrul PUZ de urbanizare, în concordanță cu specificul fiecărui tip de utilizare şi cu nevoile concrete ale activității reglementate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de aliniament. In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ de Urbanizare, dar nu va fi mai mică de 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile, echipamentele tehnologice etc. se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, echipamentelor etc, dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul în care anumite activități impun instituirea unor zone / fâşii / distanțe de protecție (sanitară, de siguranță etc), clădirile, echipamentele, amenajările aferente acestora se vor retrage față de limitele de proprietate astfel încât suprafețele grevate de restricții să fie în totalitate incluse parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă / în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea. Se vor asigura accese diferite pentru personal / vizitatori şi de aprovizionare / tehnologice pentru funcțiunile cu aflux mare de persoane şi mărfuri / materiale.

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălțime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate,

disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deşeurilor menajere, ca şi a celor rezultate din activitatea specifică.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâşiilor neconstruite dintre aliniament şi clădiri sau platformele tehnologice / de parcare, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT va fi reglementat prin PUZ de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăşi:

POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT va fi reglementat prin PUZ de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăşi:

CUT Maxim = 1,2

UG_c Zonă de urbanizare
Zonă de gospodărire comunală - Cimitire

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual
Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus
Cimitire

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere pentru funcția de cimitir se va face cu aplicarea **Procedurii de urbanizare** reglementate în continuare.

Inființarea cimitirelor se poate face numai în sistem nonprofit de către autoritățile administrației publice locale, culte, biserici şi comunități religioase, fundații şi asociații.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este UTR. Suprafața minimă pentru un cimitir va fi de 5 ha.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului structurare a cimitirului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) din partea Consiliului Local pe baza cererii formulate de către deținătorul terenului

(3) elaborarea de către proprietar a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan, incluzând „planul verde") şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc

(4) aprobarea PUZ

(5) elaborarea de către proprietar a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- reţele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate şi a celor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public etc şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
- căi de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică.

(7) realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică şi recepția acestora.

(8) întabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică

Autorizația de funcționare a cimitirului se va emite numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Pe teritoriul urbanizat se va realiza o zonă de protecție sanitară cu adâncimea de 50 m pe tot perimetrul cimitirului propriu-zis, organizată ca spațiu verde, plantat cu vegetație înaltă, medie şi joasă. In interiorul fâşiei de protecție se pot amplasa de asemenea spațiile de acces, parcajele publice şi cele aferente personalului, clădirile administrative şi de întreținere.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, etc - va fi complet reglementat prin masterplan şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6*, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) lucrări funerare sub şi supraterane
(2) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
(3) crematorii
(4) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
(5) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreținere, anexe sanitare
(6) circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu e cazul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea internă se se va conforma din punct de vedere dimensional şi ca organizare generală normelor specifice, în vigoare. Densitatea brută va fi de 7,5 – 10 mp/loc (1.000 – 1350 locuri/ha).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili prin PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Spațiile aferente accesului principal şi a celor de serviciu se vor stabili prin PUZ. Accesele la drumurile publice se vor realiza pe baza unor proiecte realizate în conformitate cu avizul eliberat de administratorul acestora.

Căile de circulație utilitară, aleile principale şi platformele vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul şi staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere şi exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.

Necesarul de parcaje:

1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă a clădirilor nu va depăşi 8 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Lucrări funerare sub şi supraterane

Se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea vor fi supuse autorizării.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor va fi structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie şi înaltă) va ocupa minimum 30% din suprafața totală, fără a se lua în calcul mormintele. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea sapțiilor verzi.

Se vor planta în mod obligatoriu arbori în aliniamentul aleilor principale. Pe teritoriul cimitirului se va planta minimum un arbore la 100 mp.

Perimetral cimitirului, în interior, se va organiza o fâşie verde plantată cu vegetație joasă, medie şi înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentur înmormântări.

Se va realiza **„Planul Verde“** pentru întreaga suprafață a cimitirului

Eliminarea arborilor maturi din teritoriul ce urmează a fi urbanizat este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spațiul public şi spre terenurile vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Spre partea plantată a zonei de protecție sanitară împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcții:

POT maxim = 2%

Densitatea brută de utilizare:

7,5 – 10 mp/loc

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru construcții:

CUT maxim = 0,04

UG_cmid

Zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Centru de management integrat al deşeurilor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Centru de management integrat al deşeurilor ce deserveşte teritoriul județean. Include activități de sortare a deşeurilor uscate şi de tratare mecano-biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deşeurilor şi activități conexe, în condiții tehnologice şi de mediu conforme cu bunele practici şi legislația actuală în domeniu.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona e reglementată prin PUZ "CENTRU INTEGRAT DE MANAGEMENT AL DEŞEURILOR PENTRU JUDEȚUL CLUJ" (în continuare PUZ CMID), elaborat de Consiliul Județean Cluj. Această reglementare urbanistică specifică constituie baza legală pentru dezvoltarea teritoriului în cauză. RLU aferent PUZ se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități conexe activității de bază - administrative, tehnice, sociale etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități tehnologice specifice profilului - de sortare a deşeurilor uscate şi de tratare mecano-biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deşeurilor, cu condiția desfăşurării acestora în condiții tehnologice şi de mediu conforme cu bunele practici în domeniu, cu legislația actuală şi cadrul normativ.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Constructii provizorii de orice natură.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Conform PUZ "CMID".

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ "CMID".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ "CMID", clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de aliniament. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ "CMID", clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de limitele laterale şi poaterioară ale parcelei. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Suplimentar, pe conturul zonei de depozitare a deşeurilor se va prevedea o retragere față de limitele

de proprietate de 10 - 50 m, ce va fi plantată cu vegetație înaltă, cu rol de protecție sanitară şi vizuală.

In cazul în care anumite activități impun instituirea unor zone / fâşii / distanțe de protecție (sanitară, de siguranță etc), clădirile, echipamentele, amenajările aferente acestora se vor retrage față de limitele de proprietate astfel încât suprafețele grevate de restricții să fie în totalitate incluse parcelei. De la această prevedere se exclude zona de protecție sanitară de 1000 m față de locuințe / zonele de locuit.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă / în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil în incintă se va asigura, în afara circulațiiilor publice, spațiul necesar staționării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea. Se vor asigura accese diferite pentru personal / vizitatori şi tehnologice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul CMID, conform PUZ.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ "CMID", cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor şi instalațiilor tehnologice să nu depăşească 18 m.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ "CMID".

Toate construcțiile, instalațiile tehnologice şi amenajările se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul incintei CMID, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din

suprafața totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor, instalațiilor tehnologice şi amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - conform PUZ "CMID", fără a depăşi:

POT Maxim = 60%*

* la calculul POT se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații şi amenajări tehnologice

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT - conform PUZ "CMID", fără a depăşi:

CUT Maxim = 0,9

* la calculul CUT se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații şi amenajări tehnologice

UVa Zonă de urbanizare - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obţinerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză
(2) obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deţinătorii terenului
(3) elaborarea documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial-funcţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc
(4) aprobarea PUZ
(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică
(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora.

Prin PUZ se vor menține în mod obligatoriu subzonele **Vpa**, aşa cum sunt ele delimitate în PUG. Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor.

Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin PUZ de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse subzone verzi cu alt caracter – **Vt, Vs,** pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6*, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de

staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) construcții pentru activități culturale şi alimentație publică
(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia

reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

UVs Zonă de urbanizare - Zonă verde cu rol de complex sportiv

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – parcuri sportive, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.
Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obţinerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză

(2) obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deţinătorii terenului
(3) elaborarea documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial-funcţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc
(4) aprobarea PUZ
(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică
(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora.

Prin PUZ de urbanizare se pot organiza subzone **UVs** în cadrul unor spații verzi cu alt caracter şi în interiorul unor zone rezidențiale sau de alt tip.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6*, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) plantații înalte, medii şi joase
(2) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale şi velo
(3) mobilier urban, amenajări pentru jocacă şi odihnă, alte activități în aer liber compatibile
(4) edicule, componente ale amenajării peisagere
(5) terenuri de sport în aer liber
(6) tribune pentru spectatori
(7) construcții pentru activități sportive
(8) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare si întreținere
(9) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele

direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

UVt Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces limitat.
Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obţinerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză
(2) obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deţinătorii terenului
(3) elaborarea documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial-funcţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc
(4) aprobarea PUZ
(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
    - străzi şi alte tipuri de spaţii publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică
(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6*, ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) plantații înalte, medii şi joase
(2) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale
(3) mobilier urban
(4) edicule, componente ale amenajării peisagere, sere etc
(5) construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc, conform tematicii propuse
(6) grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare şi întreținere
(7) unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deşeurilor şi pentru accesul mijloacelor de

stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm şi o

parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

TDA Terenuri cu destinație agricolă - arabil, păşuni, fânețe situate în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă - arabil, păşuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca şi existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă şi se impune conservarea şi protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a oraşului.

Criterii economice şi ecologice impun conservarea terenurilor de producție şi a unităților agricole din proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte piețele locale de

produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții şi amenajări admisibile în zonă (construcții şi amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

Se recomandă transformarea păşunilor în fânațe.

Pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții (Cc), construite sau nu, se va aplica RLU aferent UTR Lir.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:
Pentru trama stradală se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajişti, fânațe
Păşunat, culturi agricole diverse, pepiniere
Unități agricole / ferme existente
Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme şi unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației şi mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor şi a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.
Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha.
Construcții anexe şi amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit şi exclusiv exploatației agricole
(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha
(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, păşune, fânaț
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol
(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, funcție de caracteristicile şi destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI şi sanitare.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea păşunilor în fânațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru păşuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

POT max = 0%

Pentru construcții şi amenajări agricole:

POT max se va stabili prin PUZ fucție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru păşuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

CUT max = 0

Pentru construcții şi amenajări agricole:

CUT max se va stabili prin PUZ fucție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

TDA_L

Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea şi protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a oraşului.

Criterii economice şi ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte pieţele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă introducerea în intravilan şi urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Orice construcții şi amenajări admisibile în zonă (construcții şi amenajări pomicole, construcții anexe pentru exploatații pomicole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatații pomicole – livezi

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiția ca ternurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe şi amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit şi exclusiv exploatației pomicole
(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha
(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute)
(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol
(f) exploatația pomicolă va fi înregistrată juridic
(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, funcție de caracteristicile şi destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI şi sanitare.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

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) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. In acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Livezi, pepiniere:
POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole
POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Livezi, pepiniere:
CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

TDF Terenuri cu destinație forestieră

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea şi protejarea pădurilor aflate în imediata vecinătate a oraşului.

Proximitatea zonelor locuite, ce determină un aflux important de persoane ce caută recreerea, petrecerea timpul liber, drumeția pe teritoriul acestora, generează o vulnerabilitate suplimentară, ce impune instituirea unor reglementări mai stricte şi detaliate de utilizare, care să vină în completarea prevederilor Codului Silvic.

Subzone:

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluția legislației din domeniul forestier.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete şi servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea **inelului sudic** al municipiului pe traseul marcat în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referintă”* - **UTR Tr** - cu condiția ca proiectul să parcurgă şi să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

Subzone:

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației păşunilor în fânațe.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe. Se reglementează conform UTR Vp

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinație.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic şi întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală.

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

Se consevă actuala rețea de drumuri de exploatare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sunt interzise accesul şi parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Nu e cazul

13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 0 %

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni/fânațe în interiorul zonelor împădurite
POT = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni/fânațe în interiorul zonelor împădurite
CUT = 0

ANEXE

Anexa nr. 1
Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni administrative

Sediul Prefecturii Județului Cluj
Sediul Consiluilui Județean Cluj
Sediul Primăriei municipiului Cluj-Napoca şi filiale ale acesteia (primării de cartier)
Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăţi comerciale, regii autonome
Clădiri de birouri

Funcțiuni financiar-bancare

Sediul filialei Băncii Naționale a României
Sediu bancar, filială bancară
Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
Sediu de bursă de valori şi mărfuri, de firma de brokeraj
Sediu de fond de investiţii

Funcțiuni terțiare

Comerţ en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafața construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educație şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, *servicii funerare** etc
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Funcțiuni comerciale en detail şi servicii de mari dimensiuni

Comerţ en detail şi servicii desfăşurate în unităţi independente cu suprafața construită desfăşurată mai mare de 500 mp: comerţ cu mărfuri de folosinţă generală şi servicii domestice, comerţ specializat pe profile şi serviciile aferente, comerţ şi servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
Comerţ şi servicii organizate în sistem "mall"

Funcțiuni de servicii industriale şi cvasi-industriale

Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții
Mică producție

Depozitare, logistică, distribuție şi desfacere
Parc de activități
Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți şi servicii

Funcțiuni de cult

Lăcaş de cult
Mănăstire, schit

Funcțiuni de cultură

Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziţie, circ, clubul copiilor, club, discotecă

Funcțiuni de învățământ şi cercetare

Grădiniţă, şcoală primară, şcoală gimnazială, liceu, şcoală postliceală, şcoală de arte şi meserii
Învățământ superior
Centru educațional
Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc
Spații de cazare pentru elevi sau studenți

Funcțiuni de sănătate şi asistenţă socială

Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)
Creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

Funcțiuni sportive

Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom
Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

Funcțiuni de turism

Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****, motel * - ***, vilă turistică* - ***** pensiune turistică categoria urbană * - ***** hostel, youth hostel* - ***

Funcțiuni industriale

Producţie industrială - hală de producție, atelier, laboratoar etc
Activităţi complementare: administrative, de depozitare, de distribuţie şi desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - exclusiv locuințe)
Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial şi activităţi conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc
Infrastructură şi spații destinate IMMuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
Parc de activități
Centru de cercetare şi formare profesională
Incubator de afaceri
Bază logistică, autobază, garaj şi atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
Instalație de transfer intermodal de mărfuri
Centru de colectare şi depozitare fier vechi
Centru de colectare, depozitare şi valorificare deşeuri şi materiale reciclabile

Autoservice, spălătorie auto
Stație de combustibili cu servicii aferente

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Aeroport
Gară de persoane
Autogară
Stație de transfer intermodal
Stație a trenului metropolitan
Parcaj public multietajat subteran şi/sau suprateran
Parcaj public de tip park&ride
Depou pentru vehicule de tranport

Funcțiuni de gospodărire comunală

Serviciu public de gospodărire comunală şi activităţi conexe: administrative, tehnice, de reparaţii şi întreţinere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe) pepiniere, sere
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor
Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ şi anexe ale cimitirului
Rampă de depozitare a deşeurilor urbane
Centru de colectare / prelucrare deşeuri
Depou pentru vehiculele tranportului public
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
Adăpost pentru animale de casă
Cimitir şi crematoriu pentru animale de casă

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții şi instalații aferente echipării tehnico-edilitare
Activităţi complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe)

Unități cu destinație specială

Unitate militară
Unitate de poliție
Unitate de jandarmerie
Unitate de protecție civilă
Unitate de pompieri
Unitate ale serviciilor de informații

Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice
Sere, solarii, răsadnițe
Păşuni, fânețe
Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă
Plantație de hamei şi duzi
Fermă pentru creşterea animalelor, păşunat
Depozitare a produselor agricole
Stațiune de cercetare agricolă
Lucrări şi amenajări de îmbunătățiri funciare
Drumuri de exploatare agricolă
Sortare, prelucrare şi depozitare a produselor agricole
Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)

Anexa nr. 2

Necesarul de parcaje*

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale):

- conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR.

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis şi acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghişee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Funcțiuni terțiare

Comerţ en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentaţie publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerţ en detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

Funcțiuni de cult

Biserici:

- 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare

Alte funcțiuni de cult:

- numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puţin de 5 locuri de parcare

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:
- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activităţii de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp din AU destinată activităţii de bază

Instituţii ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:
- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de învățământ şi cercetare

Invăţământ preuniversitar:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcţie de specificul instituţiei

Invţăţmânt superior:
- 1 loc de parcare la 40 mp AU
- - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 20 mp AU

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:
- 1 loc de parcare la 80 mp SU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Cămine studențeşti:
- se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 35 mp AU

Funcțiuni de sănătate şi asistenţă socială

Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:
- 1 loc de parcare la 35 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 35 mp AU

Asistenţă socială:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp AU

Funcțiuni sportive

Terenuri de sport fără public (tribune):
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public

Săli de sport fără public (tribune):
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Săli de sport cu public (tribune):
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Ştranduri:
- 1 loc de parcare la 200 mp de teren
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp de teren

Piscine acoperite fără public (tribune):
- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp luciu de apă

Piscine acoperite cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp luciu de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public

Bowling, popicărie:

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete** - 1 loc pentru fiecare pistă

Funcțiuni de turism

Hotel:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- **** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ***,**,* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- ****,*** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Motel:

- ***,**,* nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere

Hostel, youth hostel:

- ***,**,* nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *****,****,*** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere
- **,* nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere

Funcțiuni industriale

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activităţii economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Capacităţile se vor stabili prin studii de specialitate

Funcțiuni de gospodărire comunală, Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 160 mp AU

Pentru vehiculele aferente activităţii economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia

* In parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilităţi:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obişnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obişnuite
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obişnuite
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obişnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obişnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obişnuite

dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilităţi: 3,70 x 5,40 m

** Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mişcare, este de 60 x 250 cm

AU - aria utilăa clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcţiuni

Anexa nr. 3

Reglementări pentru firme comerciale / necomerciale, vitrine

Firme comerciale / necomerciale

FIRME

Categorii de firme

(a) firme aferente activităților de comerț en detail
(b) firme aferente activitălor de alimentație publică
(c) firme aferente serviciilor cu acces public
(d) firme aferente serviciilor profesionale
(e) firme aferente serviciilor manufacturiere
(f) firme aferente instituțiilor publice sau de interes public
(g) firme aferente societăților comerciale

Reglementări de ordin general

(1) firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă. Conținutul textului poate include doar denumirea activității, numele firmei şi eventuale elemente reglementate prin acte normative ale autorității publice[1].
(2) firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public şi societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.
(3) pentru activități ce nu ocupă spații adiacente fațadei, la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. In cazul în care într-un imobil se desfăşoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet şi standardiza.
(4) pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Prin excepție, în cazul imobilelor de colț se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi. In situațiile în care e posibilă dispunerea firmei în partea superioară a fațadei, o a doua firmă poate fi dispusă la nivelul parterului.
(5) firmele se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm. E interzisă dispunerea firmelor perpendicular pe fațadele imobilelor.
(6) firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce pot impune restricții importante privind poziția, dimensiunile şi designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaştri, ancadramente, cornişe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperişe / terase.
(7) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate şi vor fi realizate din materiale adecvate.
(8) firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
(9) documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de branşament la utilități etc)
(10) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

Reglementări specifice

pentru activitățile de comerț en detail, de alimentație publică, pentru serviciile cu acces public:

(11) firmele vor fi, de regulă, elemente unicat, adecvate contextului urban în care sunt amplasate (zone istorice, comerciale, rezidențiale etc)
(12) dimensiunea firmelor / a corpurilor de literă va fi de natură a le face lizibile de la o distanță de 50 m

1 *Reglementări contrare prezentului regulament aparținând unor entități de drept privat (ex. asociații profesionale) nu vor fi luate în considerare, acestea se vor conforma prezentului regulament.*

(h: 15 - 40 cm).

(13) firmele vor fi alcătuite din text / litere şi simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fațadele clădirilor. Prin excepție, în situațiile în care arhitectura clădirilor include elemente constructive dedicate firmelor, cu o anumită specificitate, acestea se vor utiliza ca atare.

(14) firmele vor fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc în cadrul firmelor sau vitrinelor.

(15) standarde de marcă (brand) nu pot constitui pretexte pentru nerespectarea prezentului regulament.

(16) pentru serviciile funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse şi materiale specifice etc) se pot amplasa pe fațadele imobilelor doar plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp. Amplasarea oricărui alt tip / format de firmă este în mod expres interzis.

pentru activitățile serviciilor profesionale, serviciilor manufacturiere:

(17) pentru această categorie de activități, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp. In cazul în care într-un imobil se desfăşoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet şi standardiza.

(18) acestea se vor dispune în vecinătatea accesului - în clădire sau în spațiile ocupate de aceste activități

(19) în cazul profesiilor liberale, se recomandă ca grafica / designul şi conținutul textului să fie standardizate prin grija asociațiilor profesionale, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

(20) firmele vor cuprinde text şi simboluri grafice (logouri, sigle). Reprezentarea de elemente figurative (obiecte de diverse tipuri, organe umane, animale etc) e interzisă.

(21) pentru această categorie de firme, iluminarea e opțională şi condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor. Iluminatul nu poate fi intermitent sau pulsatoriu.

pentru firme aferente instituțiilor publice sau de interes public

(22) firmele instituțiilor vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 6000 cmp.

(23) instituțiile care dispun de formate standarizate (în general cele ale administrației publice, de învățământ etc) le vor utiliza ca atare.

(24) suplimentar, în cazul instituțiilor care dispun de un întreg imobil, este admisibilă / recomandată inscripționarea titulaturii acestora în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornişă. Textul va fi realizat din litere detaşate, espasate, de culoare neagră. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadelor şi de condițiile de lizibilitate.

pentru firme aferente sediilor societăților comerciale

(25) firmele societăților comerciale vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 1200 cmp. Iluminarea e opțională şi condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor.

(26) Prin excepție, în cazul societăților comerciale ce dispun de un întreg imobil, suprafața maximă a firmelor va fi de 6000 cmp. Suplimentar, este admisibilă amplasarea unei firme în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornişă. Aceasta va fi alcătuită din text / litere şi simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fațada clădirii. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadei şi de condițiile de lizibilitate. Firmele vor putea fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii.

VITRINE

(27) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

(28) în golul fațadei destinat vitrinei se poate include şi firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

(29) la clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea / refacerea unității expresiei arhitecturale.

(30) sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

(31) amplasarea de reclame, afişe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.

(32) vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.

(33) poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.

(34) pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc) ,funcție de specificul activității.

(35) vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse şi materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar u şile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă. Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise - încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.

(36) documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de branşament la utilități etc)

(37) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare, determinate de caracteristicile concrete ale arhitecturii imobilelor.

Anexa nr. 4

Reglementări pentru amenajarea şi utilizarea spațiului public

Amenajarea spațiului public

Inființarea, reabilitarea şi modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problematică, funcție de destinația şi caracterul acestora, ca şi de situația locală specifică. Tema de proiectare şi proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul zonelor construite protejate, şi de către DJCCPCN Cluj.

In cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca şi reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetației. Proiectele de specialitate vor lua în considerare / vor aplica profilele transversale reglementate în Anexa 6.

In cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi PUD.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui **standard local**, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

(a) detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice oraşului
(b) tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
(c) tipuri / seturi de mobilier urban
(d) sisteme şi seturi de corpuri de iluminat
(e) seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
(f) seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
(g) specii vegetale (soiuri de arbori, arbuşti, garduri vii etc) şi modalități de dispunere a acestora

Utilizarea comercială a spațiului public

va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Utilizarea comercială permanentă

Chioşcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc

Amplasarea de chioşcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție şi funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
(b) să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie costruite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
(c) să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
(d) să fie integrate prin design unui concept unitar şi coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întregul oraş / zonă)
(e) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu respectarea *Regulamentului privind organizarea, autorizarea şi amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca*, aprobat prin HCL 130/2009, cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție şi conformare fluxurile pietonale sau auto.
(b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele şi indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Elemente publicitare nu pot fi dispuse la distanțe mai

mici de 50 m de intersecții şi înaintea indicatoarelor de circulație.

(c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp.
(d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) şi pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se va evita amplasarea unor panouri publicitare independente.
(e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitenă.
(f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
(g) nici un fel de elementele publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
(h) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse terasversal peste străzi, ca şi orice alte forme de publicitate comercială temporară sunt interzise.
(i) e interzisă amplasarea oricăror elemente publicitare, vizibile din spațiul public, pe parcelele adiacente
(j) în zonele istorice publicitatea comercială este interzisă, cu excepția celei expres admise prin Regulamentele aferente acestui tip de UTR, şi a celei amplasate pe panourile special destinate acesteia din cadrul stațiilor transportului public de călători.

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate şi prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact şi amenajare, cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție şi funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor for fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.
(b) să fie extensia unor spații comerciale de acelaşi profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
(c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
(d) mobilierul (mese, scaune ,umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) şi să fie strâns în afara orarului de funcționare.
(e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
(f) să nu se dispună împrejmuiri de nici un fel.
(g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal şi, eventual, materiale textile.
(h) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.
(i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
(j) sezonul şi orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerţ ocazional

Se va desfăşura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

(a) spațiile urbane detinate acestui scop să fie rezervate şi reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului
(b) chioşcurile şi tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție şi funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
(c) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
(d) designul obiectelor să fie de bună calitate şi integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care impică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a municipiului, pe artere utilizate de transportul în comun şi pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit şi în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

(a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
(b) pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun şi cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord şi distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.
(c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de biciclişti, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
(d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.
(e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate şi prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact şi amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție şi funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor for fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese ştiințifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul municipiului şi se va amplasa cu respectarea *Regulamentului privind organizarea, autorizarea şi amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca*, aprobat prin HCL 130/2009, cu următoarele condiționări:

(a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăşi momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează
(b) stâlpii de iluminat şi cei aferenți transportului public pot fi utilizați ca suport pentru publicitate necomercială, campanii pozitive de interes general etc, dacă aceştia dispun de suporturi dedicate, pe care să se poată amplasa elementele publicitare (steaguri, panouri), cu suprafața maximă de 2400 cm, la înălțimea de 4,50 m de la nivelul solului. Acestea se vor dispune în serii, de-a lungul întregii lungimi sau a unui segment al unei / unor artere de circulație.

Evenimente în spaţii publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri şi demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

(a) să fie autorizate şi să se desfăşoare conform legislației în vigoare
(b) să dispună de un plan de organizare operațională şi spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfăşurare ale evenimentului, ca şi modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile şi dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
(c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
(d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
(e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct şi exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

Anexa nr. 5

Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu

Nr. crt. RLU	Nr. crt. LMI	Cod LMI 2004	Denumire	Adresă	Datare	Valoare
1	**1**	CJ-I-s-B-06921	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Str.Deleu şi Caragiale"	Parcul arh.Deleu şi Parcul Caragiale		1
2	**2**	CJ-I-m-B-06921.01	Ruine edificii	Parcul arh.Deleu şi Parcul Caragiale	Epoca medievală	1
3	**3**	CJ-I-m-B-06921.02	Zid de incintă	Parcul arh.Deleu şi Parcul Caragiale	Epoca medievală	1
4	**4**	CJ-I-m-B-06921.03	Zid de incintă	Parcul arh.Deleu şi Parcul Caragiale	sec. II - III p. Chr. Epoca romană	1
5	**5**	CJ-I-m-B-06921.04	Ruine edificii urbane	Parcul arh.Deleu şi Parcul Caragiale	sec. II - III p. Chr. Epoca romană	1
6	**6**	CJ-I-s-B-06922	Necropolă	"La Cărămidărie"	sec. VI Epoca migrațiilor	1
7	**7**	CJ-I-s-B-06923	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "La Stăvilar"	"La Stăvilar"		1
8	**8**	CJ-I-m-B-06923.01	Aşezare	"La Stăvilar"	Epoca migrațiilor	1
9	**9**	CJ-I-m-B-06923.02	Aşezare	"La Stăvilar"	Epoca romană	1
10	**10**	CJ-I-m-B-06923.03	Aşezare	"La Stăvilar"	Hallstatt	1
11	**11**	CJ-I-m-B-06923.04	Aşezare	"La Stăvilar"	Perioada de tranziție la epoca bronzului, cultura Coțofeni	1
12	**12**	CJ-I-m-B-06923.05	Aşezare	"La Stăvilar"	Epoca bronzului	1
13	**13**	CJ-I-m-B-06923.06	Aşezare	"La Stăvilar"	Neolitic	1
14	**14**	CJ-I-s-B-06924	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Calvaria"	"Calvaria"	sec. IX - XI	1
15	**15**	CJ-I-m-B-06924.01	Ruinele bisericii medievale	"Calvaria"	sec. IX - XI Epoca medievală	1
16	**16**	CJ-I-m-B-06924.02	Aşezare fortificată	"Calvaria"	sec. IX - XI Epoca medieval timpurie	1
17	**17**	CJ-I-s-B-06925	Tumuli	În pădurea Făget	Preistorie	1
18	**18**	CJ-I-s-B-06926	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Someşeni - Băi"	"Someşeni - Băi"		1
19	**19**	CJ-I-m-B-06926.01	Aşezare	"Someşeni - Băi"	Epoca medieval timpurie	1
20	**20**	CJ-I-m-B-06926.02	Aşezare	"Someşeni - Băi"	sec. II - III p. Chr. Epoca romană	1
21	**21**	CJ-I-m-B-06926.03	Aşezare	"Someşeni - Băi"	Latčne	1

22	**22**	CJ-I-s-B-06927	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Someşeni - Aeroport”	"Someşeni - Aeroport”		1
23	**23**	CJ-I-m-B-06927.01	Aşezare	"Someşeni - Aeroport”	sec. IV - V Epoca migrațiilor	1
24	**24**	CJ-I-m-B-06927.02	Necropolă	"Someşeni - Aeroport”	sec. VIII - IX Epoca migrațiilor	1
25	**25**	CJ-I-s-B-06928	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Parcul arheologic Piața Cipariu"	Piața Cipariu	sec. II -IV p. Chr. Epoca romană	1
26	**26**	CJ-I-m-B-06929.01	Necropolă	Str.Coposu Corneliu	sec. V - VI Epoca migrațiilor	1
27	**27**	CJ-I-m-B-06929.02	Necropolă	Str.Coposu Corneliu	Epoca bronzului	1
28	**28**	CJ-I-s-B-06930	Aşezare	Str.Fântânele	Neolitic	1
29	**29**	CJ-I-s-B-06931	Situl arheologic de la Cluj Napoca, punct "Piața Muzeului"	Piața Muzeului		1
30	**30**	CJ-I-m-B-06931.01	Edificii de epocă medievală	Piața Muzeului	Epoca medievală	1
31	**31**	CJ-I-m-B-06931.02	Edificii romane cu sistem de încălzire de tip hypocaust	Piața Muzeului	Epoca romană	1
32	**32**	CJ-I-s-B-06932	Necropolă	Colțul str. Titulescu-str.	sec. IV p. Chr. Epoca post romană	1
33	**33**	CJ-I-s-B-06933	Aşezare	Piața Victoriei şi Piața Ştefan cel Mare	Neolitic, grupul cultural Iclod	1
34	**34**	CJ-I-s-B-06929	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Str. Corneliu Coposu"	Str. Coposu Corneliu Str.Coposu Corneliu		1
35	**693**	CJ-II-a-A-07240	Cetățuia Cluj-Napoca	Zona delimitată de: limita estică a parcelei din str. Dragalina nr.70, str. Şerpuitoare nr.1-27 fundul de parcelă , str. Şerpuitoare şi str. Augustin Bunea, str. Călăraşilor frontul nordic, str. Cetății frontul estic nordic, str. Cetății frontul estic nordic, str. Cetății frontul estic de la nr.25 la nr. 55, limita vestică a parcelei din str. Galilei nr.18, Aleea scărilor, str. Dragalina frontul nordic de la Aleea scărilor la nr. 70	1716	1
36	**694**	CJ-II-a-A-07241	Fragmente din zidul primei incinte a oraşului medieval	Străzile : Deleu, nr. 2-4, Doja Gheorghe, nr. 7 şi 23-25 ,Toplița, nr.8-10 , Piața Unirii nr. 25, Matei Corvin nr.4 (subsol), Petroşani nr. 1,3, 21, 23, Pavel	1316	1

				Chinezu nr.5, Isac Emil nr.10, Barițiu George, nr.25		
37	**695**	CJ-II-a-A-07242	Fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Străzile : Potaissa nr.1-3, Iancu Avram, nr.1-27, Republicii nr.3- 7 , Universității, nr .7-9 , Kogălniceanu M., nr.2-10 , Baba Novac (extrema sudică şi nr.15), Tipografiei nr.17	1406	1
38	**696**	CJ-II-s-B-07243	Parcul Central		1897	1
39	**697**	CJ-II-m-B-07243.01	Ateliere pictură (fostă expoziție)	Parcul Central	1940	1
40	**698**	CJ-II-m-B-07243.02	Fântână arteziană	Parcul Central	1897	1
41	**699**	CJ-II-m-B-07243.03	Chioşc fanfară	Parcul Central	1897	1
42	**700**	CJ-II-m-B-07243.04	Restaurant	Parcul Central	1897	1
43	**701**	CJ-II-m-B-07243.05	Restaurant Casino	Parcul Central, aleea Tineretului	1897	1
44	**702**	CJ-II-a-A-07244	Ansamblul urban "Centrul istoric al oraşului Cluj "	Zona delimitată de: str. Constanța, Canalul Morii, Piața Victoriei, Piața Ştefan cel Mare, Piața Timotei Cipariu, str. Plugarilor, str. Strugurilor, str. Baba Novac, str. Avram Iancu, Piața Păcii, str. Gheorghe Şincai, str. Emil Isac, Parcul Municipal, str. Dragalina, str. amaia, str. Şerpuitoare, str. Călăraşi, str. Cetății, aleea Scărilor, râul Someş, str. Horea, Piața Mihai Viteazu, Podul pe Someş, Podul peste Canalul Morii, str. Constanța, str. Dorobanților, str. Moților, str. Horia, Calea Turzii, Piața Agârbiceanu, str. Brâncuşi	sec. XIV - XIX	1
45	**703**	CJ-II-a-B-07415	Ansamblul urban "Piața Mihai Viteazul"	Zona delimitată de: limita vestică a parcelei din piața Mihai Viteazu nr.1 str. Doja nr.38 până	sec. XVIII - XIX	1

				la Someş , cheiul drept sudic al râului Someş , de la podul Gh. Doja până la str. Iaşilor nr. 16 , str. Iaşilor frontul sudi(identic cu piața Mihai Viteazu nr.1)		
46	**704**	CJ-II-m-B-07245	Biserica romano-catolică "Sf.Petru"	Bd. 21 Decembrie 1989	sec. XIV - XIX	1
47	**768**	CJ-II-m-B-07306.01	Biserica evanghelică	Bd. 21 Decembrie 1989 1 (fațada principală) [Str. Regele Ferdinand 2 (fostă Str. Doja Gheorghe 2)]	1816 - 1822	1
48	**705**	CJ-II-m-B-07246	Hotel Melody	Bd. 21 Decembrie 1989 2 şi Piața Unirii 29	sec. XVI - XIX	1
49	**706**	CJ-II-m-B-07247	Casa parohiala a bisericii evangelice	Bd. 21 Decembrie 1989 3	sec. XV - XVI	1
50	**707**	CJ-II-m-B-07248	Casa	Bd. 21 Decembrie 1989 4	sec. XVI - XIX	1
51			Casa	Bd. 21 Decembrie 1989 6	sec. XIX	2
52	**708**	CJ-II-m-B-07249	Colegiul unitarian, azi Liceul sanitar	Bd. 21 Decembrie 1989 7	sec. XVIII - XIX	1
53			Casa	Bd. 21 Decembrie 1989 8	sec. XIX	2
54	**709**	CJ-II-m-B-07250	Liceul "Brassai"	Bd. 21 Decembrie 1989 9	sec. XIX	1
55	**710**	CJ-II-m-B-07251	Biserica unitariană	Bd. 21 Decembrie 1989 9	sec. XVIII	1
56	**711**	CJ-II-m-B-07252	Casa profesorilor unitarieni	Bd. 21 Decembrie 1989 10 şi str.Bolyai Janos nr.10	sec. XVIII - XIX	1
57			Imobilul de raport Haller Rezso	Bd. 21 Decembrie 1989 11 şi Str. Joliot-Curie Frédéric 2	sec. XIX	1A
58	**712**	CJ-II-m-B-07253	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 12	sec. XVIII - XIX	1
59	**713**	CJ-II-m-B-07254	Reşedința episcopului unitarian	Bd. 21 Decembrie 1989 14	sec. XV - XIX	1
60	**714**	CJ-II-m-B-07255	Casa	Bd. 21 Decembrie 1989 16-18	sec. XVIII	1
61			Imobil de raport	Bd. 21 Decembrie 1989 17		2
62	**715**	CJ-II-m-B-07256	Sediul P.S.D.	Bd. 21 Decembrie 1989 19	sec. XVIII - XIX	1
63			Bloc apartamente	Bd. 21 Decembrie 1989 19	sec. XX	2
64	**716**	CJ-II-m-B-07257	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 20	sec. XIX	1
65	**717**	CJ-II-m-B-07258	Sediul Redacției revistei "Korunk” în perioada interbelică	Bd. 21 Decembrie 1989 20	sec. XIX	1
66		CJ-II-m-B-07256	Imobil de raport cu parter comercial	Bd. 21 Decembrie 1989 21	înc. sec. XX	1
67			Casă, azi Restaurant Hubertus	Bd. 21 Decembrie 1989 22	sec. XVIII - XIX	1A

68	**718**	CJ-II-m-B-07259	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 24	sec. XIX	1
69			Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 26	sec. XIX-XX	1A
70	**719**	CJ-II-m-B-07260	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 28	sec. XVII - XVIII	1
71	**720**	CJ-II-m-B-07261	Casă cu portal	Bd. 21 Decembrie 1989 32	1559	1
72	**721**	CJ-II-m-B-07262	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 34	cca. 1920	1
73	**722**	CJ-II-m-B-07263	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 36	sec. XIX	1
74			Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 38	sec. XIX	2
75			Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 40	sec. XIX	2
76	**723**	CJ-II-m-B-07264	Biserica reformată	Bd. 21 Decembrie 1989 41	1821 - 1859	1
77			Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 42	sec. XIX	2
78	**724**	CJ-II-m-B-07265	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 44	sec. XVI - XVIII	1
79			Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 46	sec. XIX	1A
80	**725**	CJ-II-m-B-07266	Casă	Bd. 21 Decembrie 1989 48	sec. XVIII	1
81			Casa Andrasofszki (Andrasovszki)	Bd. 21 Decembrie 1989 50	sec. XIX	1A
82	**726**	CJ-II-m-B-07267	Prefectura Cluj-Napoca	Bd. 21 Decembrie 1989 59 şi Piaţa Avram Iancu nr.12	1910	1
83	**727**	CJ-II-m-B-07268	Cazarmă, azi unitate militară	Bd. 21 Decembrie 1989 106	sec. XIXI	1
84			Imobil cu apartamente	Str. Baba Novac 1	interbelic	2
85		CJ-II-m-B-07343	Casă – imobil cu apartamente	Str.Baba Novac 4 şi Str. Maniu Iuliu 40	sec. XIX	1
86			Anexele Casei Thoroczkay	Str. Baba Novac 6	sec. XVIII-XIX	1A/2
87	728	CJ-II-m-B-07269	Casă	Str. Baba Novac 8	sec. XVIII	1
88			Casă, fostul sediu al Lojei Masonice Unio	Str. Baba Novac 9 şi Piaţa Iancu Avram 7	1888-1889	1A
89			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Str. Baba Novac 10-12 şi Bd. Eroilor 46	interbelic	1A
90	729	CJ-II-m-A-07242.06	Fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Str. Baba Novac 15	1406	1
91			Casă	Str. Baba Novac 17 şi Piaţa Ştefan cel Mare 19	sf. sec. XIX	2
92			Imobilul de raport Al. Vaida Voievod	Str. Baba Novac 19 şi Piaţa Ştefan cel Mare 18	sf. sec. XIX	1A
93			Imobil cu apartamente	Str. Baba Novac 20	interbelic	2
94			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Str. Baba Novac 21 şi Piaţa Ştefan cel Mare 17	sf. sec. XIX	1A
95			Casă	Str. Baba Novac 23 şi Piaţa Ştefan cel Mare 16	sf. sec. XIX	2

96			Casă – „Frizeria Opera”	Str. Baba Novac 24	sec. XIX	2
97		CJ-II-m-B-07270	Casa Sombori	Str. Baba Novac 27, Piata Ştefan cel Mare 14 şi Str. Brătianu I.C. 55	1838 - 1840	1
98			Casă – locuințe şi servicii	Str. Baba Novac 32	sec. XIX	2
99	730	CJ-II-m-A-07271	Bastionul Bethlen (fost Turnul Croitorilor)	Str. Baba Novac 35	sec. XV - XVII , ref. sec. XIX	1
100		CJ-II-m-B-07381	Casă - Tipografia Colegiului reformat	Str. Baba Novac 36 şi Str. Kogălniceanu Mihail 18	sec. XVIII	1
101			Casă	Str. Baba Novac 36A	sec. XVIII	1A
102	731	CJ-II-m-B-07272	Clinica de neuro-psihiatrie infantilă	Str. Babeş Victor 43	1900	1
103	732	CJ-II-m-B-07273	Casă	Str. Barițiu George 2	1900	1
104			Sinagoga Poale Cedek (pe malul Someşului, în curtea din Str. Barițiu George 16)	Str. Barițiu George 16 şi Strada Fără Nume	înc. sec. XX	1A
105			Casă	Str. Barițiu George 18	sec. XIX-XX	2
106			Casa Török Imre	Str. Barițiu George 24	1898	1A
107	**733**	CJ-II-m-A-07241.02	Fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval	Str. Barițiu George 25	sec. XIII - XVI	1
108	**734**	CJ-II-m-B-07274	Institutul Politehnic	Str. Barițiu George 25	1894	1
109			Şcoala Orăşenească Civilă de Băieți, 1870, azi Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, Facultatea de Automatică şi Calculatoare	Str. Barițiu George 26	1870	1
110			Casă	Str. Barițiu George 27 şi Str. Petrovici Octavian 18	sec. XIX	1A
111	735	CJ-II-m-B-07275	Institutul Politehnic	Str. Barițiu George 28	1895	1
112			Bloc cu apartamente	Str. Barițiu George 29	interbelic	2
113			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Str. Barițiu George 30	interbelic	2
114			Casă, azi locuințe şi parter comercial	Str. Barițiu George 32	interbelic	2
115	736	CJ-II-m-B-07276	Biserica "Sf. Treime”, din deal	Str. Bisericii Ortodoxe 10	sec. XVIII	1
116			Casă	Str. Bob 1-3	sec. XIX	2
117			Casă	Str. Bob 2	sec. XIX	1A
118			Bloc cu apartamente	Str. Bob 4	înc. sec. XX	1A
119	737	CJ-II-m-B-07277	Biserica „Învierea Domnului”, Bob	Str. Bob 5	1800 - 1803	1
120			Casă, proprietatea Episcopiei Greco-Catolice de Cluj-Gherla	Str. Bob 5	sec. XIX-XX	2
121			Casă	Str. Bob 7	sec. XIX	2
122			Casă	Str. Bob 8	sec. XVIII-XX	1A

123			Casă	Str. Bob 8	sec. XIX-XX	2
124			Casă	Str. Bob 9	sec. XIX	2
125			Casă (2 corpuri)	Str. Bob 11	sec. XIX-XX	2
126			Casă	Str. Bob 12	sec. XVIII - XIX	1A
127	**738**	CJ-II-m-B-07278	Casa în care s-a născut Bolyai Janos	Str. Bolyai Janos 1 şi Bd. Eroilor 9	sec. XV - XIX	1
128	**739**	CJ-II-m-B-07279	Casă	Str. Bolyai Janos 2 şi Bd. Eroilor nr.11	sec. XV - XIX	1
129	**740**	CJ-II-m-B-07280	Casă	Str. Bolyai Janos 2-4	sec. XV - XIX	1
130		CJ-II-m-B-07384	Casă	Str. Bolyai Janos 6 şi Str. Maniu iuliu 8	sec. XVIII - XIX	1
131			Imobil de raport	Str. Bolyai Janos 7 (în spatele Palatului Banffy)	sec. XIX	1A
132		CJ-II-m-B-07252	Casa profesorilor unitarieni	Str. Bolyai Janos 9 şi Bd. 21 Decembrie 1989 10	sec. XVIII - XIX	1
133			Casă	Str. Bolyai Janos 10	sec. XIX	1A şi 2
134			Casă	Str. Bolyai Janos 12	sec. XIX-XX	2
135	741	CJ-II-m-B-07281	Casă	Str. Borzeşti 1	sec. XX	1
136		CJ-II-m-B-07477	Palatul Sebestyen – Imobil de raport cu spații comerciale la parter, servicii la mezanin Cinema Arta şi Librăria Universității Sediul primei Societăți maghiare de asigurare generală	Str. Brătianu I.C. 1, Piața Unirii 8 şi Str. Universității 1-3	1912 - 1913	1
137		CJ-II-m-B-07370	Universitatea „Babeş Bolyai”, fostă Universitatea „Ferenc József”, fostă Universitatea Daciei Superioare „Regele Ferdinand I”	Str. Brătianu I.C. 2, Str. Kogălniceanu Mihail 1 şi Str. Universitătii 5	1893 - 1903	1
138		CJ-II-m-B-07476	Casă (locuințe) şi Banca Națională	Brătianu I.C. 3 şi Piața Unirii 7	sec. XX	2 (casa) şi 1 (Banca Națională)
139		CJ-II-m-A-07388	Colegiul Academic	Str .I.C. Brătianu 4, Str. Kogălniceanu Mihail 3 şi Str. Martonne, Em. de 1	1928 - 1936	1
140			Imobil cu apartamente	Str .I.C. Brătianu 4	interbelic	1A
141	**742**	CJ-II-m-B-07282	Casă stil baroc	Str. Brătianu I.C. 6	sec. XVIII	1
142			Casă	Str. Brătianu I.C. 7	sec. XIX	2
143	**743**	CJ-II-m-B-07283	Casă stil baroc	Str. Brătianu I.C. 8	sec. XVIII	1
144			Casă	Str. Brătianu I.C. 9	sec. XIX	2
145	**744**	CJ-II-m-B-07284	Casă	Str. Brătianu I.C. 10	sec. XIX	1
146			Casă	Str. Brătianu I.C. 13-15	sec. XVIII - XIX	1A
147	**745**	CJ-II-m-A-07285	Palatul Tholdalagy-Korda , azi Universitatea "Babeş-Bolyai" -administrația	Str. Brătianu I.C. 14	sec. XIX	1

			tehnică			
148	**746**	CJ-II-m-B-07286	Casă	Str. Brătianu I.C. 16	sec. XVIII	1
149	**747**	CJ-II-m-B-07287	Casă	Str. Brătianu I.C. 18	sec. XVIII	1
150		CJ-II-m-B-07320	Casă	Str. Brătianu I.C. 19 şi Bd. Eroilor 4	sec. XV - XVIII	1
151			Casă	Str. Brătianu I.C. 20	sec. XVIII-XIX	1A
152		CJ-II-m-B-07322	Imobil cu apartamente şi casă	Str . Brătianu I.C. 21-23 şi Bd. Eroilor 6-8	sec. XX şi sec. XVIII - XIX	1A (Str. Brătianu I.C. 21-23) şi 1 (Bd. Eroilor 6-8)
153	**748**	CJ-II-m-B-07288	Muzeul de Artă şi Universitatea "Babeş-	Str. Brătianu I.C. 22	sec. XVIII	1
154	**749**	CJ-II-m-B-07289	Casă	Str. Brătianu I.C. 24	sec. XVIII	1
155			Academia Teologică Unită, azi Academia de Muzică „Gheorghe Dima”, retrocedată Bisericii Greco-catolice	Str. Brătianu I.C. 25 şi Oberth Hermann 4 (fostă Tomis 4)	sec. XX	1A, 5 şi 2
156	**750**	CJ-II-m-A-07290	Casa Aurarului	Str. Brătianu I.C. 27	sec. XVIII (cca. 1727)	1
157			Casă	Str. Brătianu I.C. 29	sec. XIX-XX	1A
158			Casă	Str. Brătianu I.C. 30	sec. XIX	1A/2
159			Casă	Str. Brătianu I.C. 31	sec. XIX	2
160			Casă	Str. Brătianu I.C. 32	sec. XIX	1A/2
161			Imobil cu apartamente „ABC”	Str. Brătianu I.C. 33	interbelic	2
162	**751**	CJ-II-m-B-07291	Casă	Str. Brătianu I.C. 34	sec. XVIII-XIX	1
163			Casă	Str. Brătianu I.C. 35-37	sec. XIX-XX	2
164			Casă	Str. Brătianu I.C. 41	sec. XVIII-XIX	1A
165			Casă	Str. Brătianu I.C. 43	sec. XVIII-XIX	2
166			Casă	Str. Brătianu I.C. 47	sec. XIX-XX	2
167			Casă	Str. Brătianu I.C. 49	sec. XIX-XX	2
168			Palatul Episcopiei Reformate	Str. Brătianu I.C. 51-53	sec. XVIII-XX	1A
169		CJ-II-m-B-07270	Casa Sombori	Str. Brătianu I.C.55, Str. Baba Novac 27 şi Piata Ştefan cel Mare 14	1838 - 1840	1
170		CJ-II-m-B-07249	Colegiul unitarian, azi Liceul sanitar „Victor Babeş”, curtea şi alte construcții regim parter	Str. Brassai Samuel 4 şi Bd. 21 Decembrie 1989 7, colț cu Str. Dávid Ferenc (aripa istorică)	sec. XVIII - XIX şi sec. XIX-XX (alte construcții, regim parter)	1 şi 4
171		CJ-II-m-B-07249	Casă	Str. Brassai Samuel 4	sec. XVIII-XIX	1
172			Casă	Str. Brassai Samuel 5	sec. XVIII-XIX	1A
173			Bloc cu apartamente, Parohia Unitariană	Str. Brassai Samuel 6	interbelic	1A
174			Casă	Str. Brassai Samuel 7	sec. XIX-XX	2

175		CJ-II-m-B-07250 CJ-II-m-B-07251	Curte prevăzută cu gard şi porți de fier forjat	Str. Brassai Samuel 8	1899-1901	1
176		CJ-II-m-B-07250	Colegiul Unitarian, azi Liceul Teoretic „Samuel Brassai”	Str. Brassai Samuel 10 şi Bd. 21 Decembrie 1989 9	1899-1901	1
177			Imobil cu apartamente	Str. Brassai Samuel 15	interbelic	1A
178			Casă	Str. Brassai Samuel 16	sec. XIX-XX	1A
179	752	CJ-II-m-B-07292	Casa Kos Karoly	Str. Breaza 14	1900	1
180	753	CJ-II-m-B-07293	Moara veche de hârtie	Str. Calvaria 32	sec. XVIII	1
181			Colegiul Național „George Barițiu” (sala de sport)	Str. Chinezul Paul 1 şi Str. Isac Emil 10 (corpul istoric şi extinderea)	sec. XIX-XX	2
182			Casă	Str. Chinezul Paul 3	sec. XIX	2
183			Casă	Str. Chinezul Paul 4	sec. XIX	1A
184			Casă	Str. Chinezul Paul 5	sec. XIX	2
185			Casă, azi Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca (Str. Isac Emil 12 şi Str. Daicoviciu Constantin 15)	Str. Chinezul Paul (7)	sec. XIX	2
186	754	CJ-II-m-B-07294	Casă	Str. Clemenceau Georges 1	sec. XVII - XVIII	1
187			Casă, azi restaurant, cafenea şi spații comerciale	Str. Clemenceau Georges 2	sec. XVIII - XIX	1A
188	755	CJ-II-m-B-07295	Casă	Str. Clemenceau Georges 3	sec. XVI	1
189			Casă (2 corpuri)	Str. Clemenceau Georges 4	sec. XIX-XX	2 şi 4
190			Casă	Str. Clemenceau Georges 5	sec. XIX	1A
191			Casă	Str. Clemenceau Georges 7	sec. XIX	1A
192			Casă, azi cabinet notarial şi avocațial	Str. Clemenceau Georges 8	sec. XIX	2
193	**756**	CJ-II-m-B-07296	Biblioteca Centrală Universitară	Str. Clinicilor 2	1906 - 1908	1
194	**757**	CJ-II-a-A-07297	Ansamblul clinicilor universitare	Str. Clinicilor 3	1900 - 1904	1
195	**758**	CJ-II-m-B-07298	Casă	Str. Coşbuc George 2	sec. XVIII	1
196			Casă, azi Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor. Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Cluj	Str. Cotită 2	sec. XIX	2
197			Casă cu parter comercial	Str. Cotită 5-7 şi Str. Regele Ferdinand 16	sec. XIX	1A
198			Casă	Str. Cotită 6	sec. XIX	1A
199			Casă	Str. Cotită 8	sec. XIX	2
200			Casă	Str. Cotită 10	sec. XIX	2
201	**760**	CJ-II-m-B-07300	Casa Kovary Laszlo	Str. Daicoviciu Constantin 1	sec. XIX	1
202			Casa Petrichevich-Horváth, fost sediu al Muzeului Ardelean, azi Muzeul	Str. Daicoviciu Constantin 2 colț cu Piața Muzeului f.n.	sec. XIX	1A

			Național de Istorie al Transilvaniei			
203	**761**	CJ-II-m-B-07301	Casă	Str. Daicoviciu Constantin 3	sec. XVIII - XIX	1
204	762	CJ-II-m-B-07302	Casă	Str. Daicoviciu Constantin 5	sec. XVIII - XIX	1
205			Casă (imobilul de colț)	Str. Daicoviciu Constantin 6 (imobilul din curte) şi Str. Petrovici Octavian 22	sec. XIX	1A (pentru ambele imobile)
206			Casă	Str. Daicoviciu Constantin 9	sec. XIX	2
207	**763**	CJ-II-m-B-07303	Institutul Politehnic	Str. Daicoviciu Constantin 15	sec. XIX	1
208	**764**	CJ-II-m-A-07304	Biserica "Naşterea Maicii Domnului”	Str. Dârjan Traian 89	1750	1
209		CJ-I-s-B-06921	Situl arheologic de la Cluj-Napoca, punct "Str.Deleu şi Caragiale" (vezi detaliat începutul listei – situri arheologice)	Str. Deleu 1 Parcul arh. Deleu şi Parcul Caragiale		
210	**765**	CJ-II-m-B-07241.06	Fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval	Str. Deleu 2-4	sec. XIII - XV	1
211	**766**	CJ-II-a-A-07305	Mănăstirea Franciscanilor	Str. Deleu 2-4	sec. XV - XVIII	1
212	**767**	CJ-II-m-A-07305.01	Biserica franciscană	Str. Deleu 2-4	sec. XV - XVIII	1
213		CJ-II-m-B-07495	Casa Mauksch-Hintz, azi Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei, Colecția de Istorie a Farmaciei	Str. Regele Ferdinand 1 (fostă Str. Doja Gheorghe 1) şi Piața Unirii 28	sec. XV - XVIII	1
214	**768**	CJ-II-m-B-07306.01	Biserica evanghelică	Str. Regele Ferdinand 2 (fostă Str. Doja Gheorghe 2)	1816 - 1822	1
215			Casă	Str. Regele Ferdinand 3	sec. XVIII - XIX	1A
216	**769**	CJ-II-m-B-07307	Casa barocă	Str. Regele Ferdinand 4	sec. XVI - XVIII	1
217	**770**	CJ-II-m-B-07308	Casă cu elemente renascentiste	Str. Regele Ferdinand 5	sec. XVI - XVIII	1
218			Galeria Ferdinand	Str. Regele Ferdinand 6	sec. XX	2
219			Casă cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 7	sec. XIX	1A
220			Bancă, azi Ministerul Finanțelor, Trezoreria Cluj-Napoca	Str. Regele Ferdinand 8	sec. XX	2
221			Casă cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 9	sec. XIX	1A
222			Casă cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 11	sec. XIX	1A
223			Bloc cu apartamente şi parter comercial	Str. Regele Ferdinand 12	înc. sec. XX	2
224			Casă cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 13	sec. XIX	1A
225			Casă cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 14, Str. Iosif Şt. O. 1-3	sec. XIX	2
226		CJ-II-m-B-07505	Imobil de raport cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 15 şi Str. Zola Émile 1	sec. XX	1

227			Casă cu parter comercial	Str. Regele Ferdinand 16 şi Str. Cotită 5-7	sec. XIX	1A
228			Hotel şi Magazin „Parisien”, azi locuințe şi parter comercial	Str. Regele Ferdinand 17	sec. XIX	1A
229	**771**	CJ-II-m-B-07309	Casă	Str. Regele Ferdinand 19	sf. sec. XIX	1
230	**772**	CJ-II-m-B-07310	Hotel „Pannonia”	Str. Regele Ferdinand 19	sec. XVII - XIX	1
231			Hotel „Transilvania”, fost „Vlădeasa”	Str. Regele Ferdinand 20	sec. XIX	2
232			Casă	Str. Regele Ferdinand 21	sec. XIX	1A
233	**773**	CJ-II-m-B-07311	Casă	Str. Regele Ferdinand 25	sec. XVIII	1
234			Casă	Str. Regele Ferdinand 27	sec. XIX	1A
235			Casă	Str. Regele Ferdinand 29	sec. XIX	1A
236			Casă	Str. Regele Ferdinand 30 şi Str. Tipografiei 1	sec. XIX	2
237		CJ-IV-m-B-07850	Sediul băncii „Economu”	Str. Regele Ferdinand 31 şi Str. Petrovici Octavian 1 (fostă Poştei 1)	sec. XIX	1
238			Casă	Str. Regele Ferdinand 32 şi Str. Şaguna Andrei 2	sec. XIX	1A
239	**774**	CJ-II-m-B-07312	Poştă	Str. Regele Ferdinand 33	sec. XIX	1
240	**775**	CJ-II-m-B-07313	Casa cu stema familiei Bathory	Str. Regele Ferdinand 34	sf. sec. XIX	1
241			Casa cu spații comerciale la parter, azi în totalitate spațiu comercial şi farmacie pe colț	Str. Regele Ferdinand 36, colț cu Piața Mihai Viteazu	înc. sec. XX	2
242	**776**	CJ-II-m-B-07314	Palatul Szeki	Str. Regele Ferdinand 37	1893	1
243	**777**	CJ-II-m-B-07315	Palatul Babos	Str. Regele Ferdinand 38 şi Piața Mihai Viteazu nr.1	sf. sec. XIX	1
244	**778**	CJ-II-m-B-07316	Tribunalul şi Curtea de Apel	Calea Dorobanților 2 şi Piața Stefan cel Mare nr.1	1902	1
245	**779**	CJ-II-m-B-07317	Casa Teleki	Bd. Eroilor 1 şi Piața Unirii 32	sec. XV - XVIII	1
246	**780**	CJ-II-m-B-07318	Casă	Bd. Eroilor 2	1830 - 1840	1
247	**781**	CJ-II-m-B-07319	Casă	Bd. Eroilor 3	sec. XVI - XIX	1
248	**782**	CJ-II-m-B-07320	Casă	Bd. Eroilor 4 şi Str. Brătianu .I.C. 19	sec. XV - XVIII	1
249	**783**	CJ-II-m-B-07321	Casă	Bd. Eroilor 5	sec. XV - XVIII	1
250	**784**	CJ-II-m-B-07322	Casă	Bd. Eroilor 6-8 şi Str. Brătianu I.C. 21-23	sec. XVIII - XIX	1
251	**785**	CJ-II-m-B-07323	Casă	Bd. Eroilor 7	sec. XVI - XIX	1
252	**786**	CJ-II-a-B-07324	Mănăstirea minoriților	Bd. Eroilor 8-10	sec. XVI - XIX	1
253	**787**	CJ-II-m-B-07324.02	Claustrul mănăstirii minoriților	Bd. Eroilor 8 şi str.I.C.Brătianu nr.25	sec. XV - XIX	1

254		CJ-II-m-B-07278	Casa în s-a născut Bolyai Janos	Bd. Eroilor 9 şi Str. Bolyai Janos 1	sec. XV - XIX	1
255	**788**	CJ-II-m-B-07324.01	Biserica mănăstirii minorite, azi catedrala greco-catolică	Bd. Eroilor 10	sec. XVIII	1
256			Casa Alvinczi Miko	Bd. Eroilor 11 şi Str. Bolyai Janos 2	sec. XV - XIX	
257	**789**	CJ-II-m-B-07325	Casă	Bd. Eroilor 12 şi str.Tomis nr.1	sec. XV - XIX	1
258	**790**	CJ-II-m-B-07326	Casă	Bd. Eroilor 13	sec. XV - XVI	1
259			casă	Bd. Eroilor 14	sec. XVIII - XIX	1A
260	**791**	CJ-II-m-B-07327	Casă	Bd. Eroilor 15	sec. XV - XIX	1
261	**792**	CJ-II-m-B-07328	Casa Tricesimei	Bd. Eroilor 16	sec. XVI - XIX	1
262	**793**	CJ-II-m-B-07329	Casă	Bd. Eroilor 17	sec. XV - XIX	1
263	**794**	CJ-II-m-B-07330	Casă	Bd. Eroilor 18	sec. XIX	1
264	**795**	CJ-II-m-B-07331	Casă	Bd. Eroilor 19	înc. sec. XIX	1
265	**796**	CJ-II-m-B-07332	Casa Katona	Bd. Eroilor 20	sec. XIX	1
266	**797**	CJ-II-m-B-07333	Casă	Bd. Eroilor 21	sec. XVI - XIX	1
267			Casă	Bd. Eroilor 22	sec. XIX	2
268	**798**	CJ-II-m-B-07334	Fosta casă a breslei cizmarilor	Bd. Eroilor 23-25	sec. XVI - XIX	1
269	**799**	CJ-II-m-B-07335	Casă	Bd. Eroilor 27	sec. XVI - XIX	1
270			Casă	Bd. Eroilor 28	sec. XVIII?-XIX	1A
271	**800**	CJ-II-m-B-07336	Casă	Bd. Eroilor 29	sec. XVI - XIX	1
272			Casă	Bd. Eroilor 30	sec. XVIII?-XIX	1A
273	**801**	CJ-II-m-B-07337	Casă	Bd. Eroilor 31	sec. XVI - XX	1
274	**802**	CJ-II-m-A-07338	Casa mică Banffy	Bd. Eroilor 32	sec. XVI - XIX	1
275	**803**	CJ-II-m-B-07339	Casă	Bd. Eroilor 33	sec. XVI - XIX	1
276			Imobil de raport cu parter comercial	Bd. Eroilor 34	sec. XIX	1A
277			Casă	Bd. Eroilor 35	sec. XVIII?-XIX	1A
278			Imobil de raport cu parter comercial – azi, Banca Transilvania	Bd. Eroilor 36	sec. XIX-XX	1A
279	**804**	CJ-II-m-B-07340	Casă	Bd. Eroilor 37	sec. XV - XIX	1
280	**805**	CJ-II-m-B-07341	Casă	Bd. Eroilor 38	1920	1
281			Casă	Bd. Eroilor 41	sec. XVIII(parter)-XX	1A
282	**806**	CJ-II-m-B-07342	Casă	Bd. Eroilor 42	sec. XX	1
283			Casă	Bd. Eroilor 43	sec. XIX-XX	2
284			Casă	Bd. Eroilor 44	sec. XIX-XX	1A
285			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Bd. Eroilor 45	interbelic	2
286			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Bd. Eroilor 46 şi Str. Baba Novac 10-12	interbelic	1A
287			Casă	Bd. Eroilor 47	sec. XVIII-XIX	1A
288			Imobil de raport cu parter comercial	Bd. Eroilor 48	sec. XIX	1A
289			Imobil de raport cu parter comercial	Bd. Eroilor 49	sec. XX	1A

290		CJ-II-m-B-07269	Casa Toroczkay	Bd. Eroilor 51 şi Str. Baba Novac 6-8	sec. XVIII	1
291	**807**	CJ-II-m-B-07343	Casă	Str. Eroilor 51 şi str.Baba Novac nr.2-4	sec. XIX	1
292			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Str. Dávid Ferenc 2	sec. XX?	1A
293			Casă	Str. Dávid Ferenc 4	sec. XIX	2
294			Casă	Str. Dávid Ferenc 5	sec. XIX	2
295			Casă	Str. Dávid Ferenc 6	sec. XIX	2
296			Casă	Str. Dávid Ferenc 7	sec. XIX	2
297			Casă	Str. Dávid Ferenc 8	sec. XIX	2
298			Casă	Str. Dávid Ferenc 10	sec. XIX	2
299			Casă	Str. Dávid Ferenc 12	sec. XIX	2
300			Casă	Str. Dávid Ferenc 13	sec. XIX	1A
301			Casă	Str. Dávid Ferenc 14	sec. XIX-XX	2
302			Casă	Str. Dávid Ferenc 15	sec. XIX	2
303			Casă	Str. Dávid Ferenc 16 şi Str. Tipografiei 10	sec. XIX	2
304			Casă	Str. Dávid Ferenc 17	sec. XIX	2
305			Casă	Str. Fortăreței 1	sec. XIX	1A
306			Casă	Str. Fortăreței 2 şi Str. Napoca 13	sec. XIX	2
307			Casă	Str. Fortăreței 4	sec. XIX	2
308			Casă, azi locuințe şi Restaurantul „Hanul Cetații”	Str. Fortăreței 6	sec. XIX	2
309	**808**	CJ-II-m-B-07344	Casă	Str. Fortăreței 8	sec. XVI	1
310			Casă 2 corpuri	Str. Fortăreței 12	sec. XVIII-XX	2 şi 4
311						
312	**809**	CJ-II-m-B-07345	Gara Cluj-Napoca	Piața Gării 1	1870	1
313			Casă (curte, poartă fier forjat, stâlpi cu urne, mai multe corpuri clădire)	Str. Goldiş Vasile 1 (fostă Str. Agnita 1)	sec. XVIII-XX	1A
314	**810**	CJ-II-m-B-07346	Palatul Berde	Str. Horea 1	sf. sec. XIX	1
315	**811**	CJ-II-m-B-07347	Palatul Elian	Str. Horea 2	1891	1
316	**812**	CJ-II-m-B-07348	Casa de Comerț şi Industrie	Str. Horea 3	1903	1
317	**813**	CJ-II-m-B-07349	Casa Urania	Str. Horea 4-6	1908	1
318	**814**	CJ-II-m-B-07350	Casă	Str. Horea 5	1910	1
319	**815**	CJ-II-m-B-07351	Casă	Str. Horea 19	sf. sec. XIX	1
320	**816**	CJ-II-m-B-07352	Facultatea de Filologie	Str. Horea 31	1905	1
321	**817**	CJ-II-m-B-07353	Casă	Str. Horea 37	1900	1
322	**818**	CJ-II-m-B-07354	Catedrala Arhiepiscopiei ortodoxe	Piața Iancu Avram 0	1923 - 1936	1
323	**819**	CJ-II-m-A-07355	Teatrul Național	Piața Iancu Avram 2	1904 - 1906	1
324			Casă	Piața Iancu Avram 2	sf. sec XIX	1A
325			Casă	Piața Iancu Avram 4	sec XIX	1A

326			Imobil cu apartamente şi parter comercial - farmacie	Piața Iancu Avram 5 şi Str. Maniu Iuliu 42	înc. sec. XX	2
327			Bancă, azi locuințe	Piața Iancu Avram 6 şi Str. Maniu Iuliu 45	sec. XIX	1A
328			Casă, fostul sediu al Lojei Masonice Unio	Piața Iancu Avram 7 şi Str. Baba Novac 9	1888-1889	1A
329			Casă	Piața Iancu Avram 8	sec. XIX-XX	2
330		CJ-II-m-B-07267	Prefectura Cluj-Napoca	Piața Avram Iancu nr.12 şi Bd. 21 Decembrie 1989 59	1910	1
331			Institutul Teologic Reformat, azi Facultatea de Teologie Ev.-Reformată	Piața Iancu Avram 13	sec. XIX	1A
332	**820**	CJ-II-m-B-07357	Casă	Piața Iancu Avram 14	sec. XIX	1
333			Casă	Piața Iancu Avram 15	sec. XIX	1A
334	**821**	CJ-II-m-B-07358	Sediul Direcției regionale CFR	Piața Iancu Avram 16	sf. sec. XIX	1
335			Sediul Direcției regionale CFR	Piața Iancu Avram 17	sf. sec. XIX-XX	2
336	**822**	CJ-II-m-B-07359	Arhiepiscopia ortodoxă a Vadului, Feleacului şi Clujului	Piața Iancu Avram 18A	sec. XIX	1
337	**823**	CJ-II-m-B-07360	Administrația Financiară	Piața Iancu Avram 19 şi str. Dorobanților nr.1	sec. XIX	1
338	**824**	CJ-II-m-B-07356	Casa Bogdanffy	Str. Iancu Avram 1	sec. XVIII	1
339			Casa	Str. Iancu Avram 2	sec. XIX	2
340			Imobil cu apartamente	Str. Iancu Avram 3	interbelic	1A
341			Imobil de raport	Str. Iancu Avram 5	înc. sec. XX	1A
342			Casă	Str. Iancu Avram 6	sec. XIX	2
343			Casă, azi Liceul de Muzică „Sigismund Toduță” şi Facultatea de Teologie Ortodoxă, U.B.-B.	Str. Iancu Avram 7	sec. XIX	1A
344			Casă	Str. Iancu Avram 8	sec. XIX	1A
345	**825**	CJ-II-m-A-07242.01	Bastionul Postăvarilor	Str. Iancu Avram 9	sec. XV	1
346	**826**	CJ-II-m-B-07361	Casă	Str. Iancu Avram 10	sec. XIX	1
347			Primul cămin studențesc din Cluj, fost „Mensa Academica”, fost Căminul „Avram Iancu” şi „Gabor Aron” (1940-44), azi Facultatea de Drept U.B.-B. (fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval, pe limita de parcelă)	Str. Iancu Avram 11 şi Str. Potaisa 1-3 (CJ-II-m-A-07242.05)	sec. XV-XX(1909-1910)	1/1A
348	**827**	CJ-II-m-A-07242.02	Bastionul Cizmarilor	Str. Iancu Avram 13	sec. XV	1
349			Casă	Str. Iancu Avram 14	sec. XIX	1A
350	**828**	CJ-II-m-B-07362	Tipografia Liceului reformat (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Iancu Avram 13-15	sec. XIX	1
351			Casă	Str. Iancu Avram 16	sec. XIX	1A
352		CJ-IV-m-B-07838	Casa în care a locuit	Str. Iancu Avram 17	sec. XIX	1

			Avram Iancu			
353	**829**	CJ-II-m-B-07363	Casă	Str. Iancu Avram 16-18	sec. XX	1
354	**830**	CJ-II-m-A-07242.04	Turnul Zidarilor şi fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Str. Iancu Avram 17	sec. XV	1
355	**831**	CJ-II-m-B-07364	Casă (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Iancu Avram 19 şi Calea Dorobanţilor nr.19	sec. XIX	1
356	**832**	CJ-II-m-B-07365	Casă, fost hotel Biazini	Str. Iancu Avram 20	sec. XIX	1
357	**833**	CJ-II-m-B-07366	Casă	Str. Iancu Avram 21	sec. XVIII	1
358	**834**	CJ-II-m-B-07367	Casă	Str. Iancu Avram 23	înc. sec. XIX	1
359			Palatul Bethlen şi grădina Bethlen, dinspre Str. Iancu Avram	Str. Iancu Avram f.n. şi Str. Kogălniceanu Mihail 8	1780, refăcut după incendiul din 1798	1A
360			Casă (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Iancu Avram 25	înc. sec. XX	1A
361			Casă (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Iancu Avram 27	sec. XIX	2
362		CJ-IV-s-B-07839	Cimitirul „Hajongard” (Házsongárd, magh.), azi Cimitirul Central	Str. Iancu Avram 28	sec. XVI-XXI	1
363			Sală de sport	Str. Iancu Avram f.n., colț cu Str. Kovacs Dezso	sec. XIX	1A
364			Casă	Str. Iancu Avram 32	sec. XIX	2
365			Colegiul Reformat Nou, azi Liceul Teoretic „Gheorghe Şincai”	Str. Iancu Avram 33	1902	1A
366			Casă	Str. Iancu Avram 48	interbelic	2
367			Casă	Str. Iancu Avram 56	sec. XIX-XX	2
368			Casă	Str. Iancu Avram 60	sec. XX	2
369			Casă	Str. Iancu Avram 62	sec. XX	2
370			Casă	Str. Iancu Avram 64 colț cu Str. Aviator Bădescu	sec. XX	2
371			Colegiul Național „George Coşbuc”, azi corpul vechi fiind proprietatea Episcopiei Greco-Catolice de Cluj-Gherla	Str. Iancu Avram 70-72 (trei corpuri de clădire)	sec. XX-XXI	2/4
372			Liceul de Coregrafie şi Artă Dramatică „Octavian Stroia”	Str. Iancu Avram f.n. şi Calea Turzii 2	sec. XX	2
373			Casă cu parter comercial	Str. Iosif Şt. O. 1-3, Str. Regele Ferdinand 14	sec. XIX	2
374			Casă, azi locuințe şi spații comerciale	Str. Isac Emil 1	sec. XIX	2
375			Bloc cu apartamente	Str. Isac Emil 2	sec. XX-XXI	2
376	**835**	CJ-II-m-B-07368	Casă	Str. Isac Emil 4	sec. XX	1
377			Casă	Str. Isac Emil 5	sec. XIX	1A

378			Casă	Str. Isac Emil 6	sec. XIX	2
379			Casă	Str. Isac Emil 7	sec. XIX	1A
380			Casă	Str. Isac Emil 8	interbelic	2
381			Casă	Str. Isac Emil 9	sec. XIX	1A
382	**836**	CJ-II-m-B-07241.05	Fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval	Str. Isac Emil 10 şi Str. Pavel Chinezu 5	sec. XIII - XV	1
383			Colegiul Național „George Barițiu” (corpul istoric, corpul nou şi sala de sport)	Str. Isac Emil 10 şi Str. Chinezul Paul 1	sec. XIX	1A şi 2
384		CJ-II-m-B-07303	Academia Comercială, azi Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca	Str. Isac Emil 12 şi Str. Daicoviciu Constantin 15	1886-1887	1
385		CJ-IV-m-B-07841	Sediul Consiliului Dirigent în perioada 1919- 1920	Str. Isac Emil 13	sec. XVIII - XIX	1
386	**837**	CJ-II-m-B-07369	Casă cu elemente de decorațiune interioară în stil Secession	Str. Isac Emil 14	1904	1
387			Casă	Str. Isac Emil 15	interbelic	2
388			Casă	Str. Isac Emil 16-18	sec. XX	2
389			Academia Comercială II, azi Colegiul Economic „Iulian Pop”	Str. Isac Emil 19	1893	1A
390			Imobil de raport stil Secesion	Str. Isac Emil 21	înc. sec. XX	1A
391			Casă, azi locuințe şi parter comercial	Str. Isac Emil 22, colț cu Str. Barițiu George f.n.	sec. XIX	2
392		CJ-IV-m-B-07842	Casa în care au locuit frații Isac	Str. Isac Emil 23	sec. XIX	1
393			Bloc cu apartamente; la parter birouri şi agenția de bilete de la Opera Maghiară de Stat şi Teatrul Maghiar de Stat	Str. Isac Emil 24	interbelic	2
394		CJ-IV-m-B-07843	Casa în care a locuit Iuliu Coroianu	Str. Isac Emil 25	sec. XIX	1
395		CJ-IV-m-B-07844	Sediul primului studio cinematografic din Transilvania	Str. Isac Emil 26-28	sec. XX	1
396			Casă, azi grădiniță	Str. Joliot-Curie Frédéric 1	sec. XIX	2
397			Imobilul de raport Haller Rezso	Str. Joliot-Curie Frédéric 2 şi Bd. 21 Decembrie 1989 11	sec. XIX	1A
398	**759**	CJ-II-m-B-07299	Casă	Str. Joliot-Curie Frédéric 3	sec. XX	1
399			Casă, azi gădiniță (două clădiri)	Str. Joliot-Curie Frédéric 4 şi Str. Tipografiei 22 (corpul vechi, imobil de colț) şi Str. Joliot-Curie Frédéric 4 (corpul nou, colț cu Str. Brassai Samuel)	sec. XIX şi sec. XXI	1A (corpul vechi) şi 5 (corpul nou)
400		CJ-III-m-A-07815	Statuie ecvestră „Sfântul Gheorghe ucigând balaurul”	Str. Kogălniceanu Mihail 0	1373	1
401	**838**	CJ-II-m-B-07370	Universitatea „Babeş Bolyai”, fostă Universitatea	Str. Kogălniceanu Mihail 1, Str.	1893 - 1903	1

			„Ferenc József”, fostă Universitatea Daciei Superioare „Regele Ferdinand I”	Brătianu I.C. 2 şi Str. Universitătii 5		
402	**839**	CJ-II-m-A-07371	Liceul "Bathory", fost liceu al Piariştilor	Str. Kogălniceanu Mihail 2 şi str. Universității nr.7-9	1734-1735 Covictus nobilium; 1817-1821 corpul neoclasic	1
403		CJ-II-m-A-07388	Colegiul Academic	Str. Kogălniceanu Mihail 3, Str. Martonne, Em. de 1 şi Str .I.C. Brătianu 4	1928 - 1936	1
404	**840**	CJ-II-m-B-07372	Casă (zid incinta medievală pe limita de parcelă)	Str. Kogălniceanu Mihail 4	sf. sec. XVIII	1
405	**841**	CJ-II-m-B-07373	Casă	Str. Kogălniceanu Mihail 5	sf. sec. XVIII	1
406	**842**	CJ-II-m-B-07374	Casă (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Kogălniceanu Mihail 6	sec. XVIII	1
407	**843**	CJ-II-m-A-07375	Palatul Teleki	Str. Kogălniceanu Mihail 7	1790 - 1795	1
408			Palatul Bethlen şi grădina Bethlen, dinspre Str. Iancu Avram	Str. Kogălniceanu Mihail 8 şi Str. Iancu Avram 25	1780, refăcut după incendiul din 1798	1A
409	**844**	CJ-II-m-B-07376	Liceul „Emil Racoviță”	Str. Kogălniceanu Mihail 9-11	sec. XVI - XIX	1
410	**845**	CJ-II-m-B-07377	Arhivele Statului Cluj-Napoca . (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Kogălniceanu Mihail 10	sec. XVIII (corpul vechi) şi 1968 (clădirea nouă)	1 (corpul vechi) şi 4 (clădirea nouă)
411	**846**	CJ-II-a-A-07378	Casele Profesorilor reformați	Str. Kogălniceanu Mihail 13, 15, 17, 19	sec. XVIII	1
412	**847**	CJ-II-m-A-07378.01	Casă	Str. Kogălniceanu Mihail 13	1790 - 1802	1
413	**848**	CJ-II-m-B-07379	Colegiul reformat, azi Liceul Ady Şincai NU MAI E VALABIL	Str. Kogălniceanu Mihail 14	sec. XVII	1
414	**849**	CJ-II-m-A-07378.02	Casă	Str. Kogălniceanu Mihail 15	1790 - 1802	1
415		CJ-II-m-B-07379	Colegiul Reformat, azi Liceul Teologic Reformat	Str. Kogălniceanu Mihail 16	1781-1801 (fațada), lucrările se încheie abia după 1814	1
416	**850**	CJ-II-m-A-07380	Biserica reformată Matia	Str. Kogălniceanu Mihail 16	1486 - 1494, ref. 1644	1
417	**851**	CJ-II-m-A-07378.03	Casă	Str. Kogălniceanu Mihail 17	1790 - 1802	1
418	**852**	CJ-II-m-B-07381	Casă - Tipografia Colegiului reformat	Str. Kogălniceanu Mihail 18 şi Str. Baba Novac 36	sec. XVIII	1
419	**853**	CJ-II-m-B-07378.04	Casă	Str. Kogălniceanu Mihail 19	1790 - 1802	1
420	**854**	CJ-II-m-B-07382	Casa parohială a bisericii reformate	Str. Kogălniceanu Mihail 23	1751	1
421			Casă	Str. Kogălniceanu Mihail 25-27	sec. XVIII-XIX	1A
422		CJ-II-m-B-07416	Prefectura județului Cluj	Str. Maior Petru 2-4	sec. XIX	1

				şi Calea Moților 1-3		
423			Palatul Wesselényi Stefánie	Str. Maior Petru 6-8	sec. XIX-XX; anul reconstrucției 1892	1A
424			Bloc cu apartamente	Str. Maior Petru 7	sec. XX	2
425			Casă	Str. Maior Petru 9	sec. XIX-XX	2
426			Casă	Str. Maior Petru 11	sec. XIX-XX	2
427			Casă, azi Q Cafe şi servicii	Str. Maior Petru 13	sec. XIX	1A
428	**855**	CJ-II-a-A-07383	Palatele „Status-ului romano-catolic”	Str. Maniu Iuliu 1-6	1902	1
429	**856**	CJ-II-a-A-07383.01	Palatele „Status-ului romano-catolic”	Str. Maniu Iuliu 1, 3 şi 5	1902	1
430	**857**	CJ-II-a-A-07383.02	Palatele „Status-ului romano-catolic”	Str. Maniu Iuliu 2, 4 şi 6	1902	1
431			Casă, azi spații comerciale	Str. Maniu Iuliu 7	sec. XIX	2
432	**858**	CJ-II-m-B-07384	Casă	Str. Maniu Iuliu 8 şi Str. Bolyai Janos 6	sec. XVIII - XIX	1
433	**859**	CJ-II-m-B-07385	Casă	Str. Maniu Iuliu 9	sec. XVI - XIX	1
434			Casă, azi spații comerciale	Str. Maniu Iuliu 10	sec. XIX-XX	2
435			Casă, azi locuințe şi servicii	Str. Maniu Iuliu 11	sec. XX	1A
436			Casă, azi „Enigma Cafe”	Str. Maniu Iuliu 12	sec. XX	2
437			Casă	Str. Maniu Iuliu 13	sec. XX	1A
438		CJ-II-m-B-07331	Casă	Str. Maniu Iuliu 14 şi Bd. Eroilor 19	înc. sec. XIX (casa) şi sf. sec XIX (poarta)	1
439			Casă	Str. Maniu Iuliu 15	sec. XIX	1A
440	**860**	CJ-II-m-B-07386	Casa în care s-a născut Carol Popp de Szathmary	Str. Maniu Iuliu 17	sec. XVIII	1
441		CJ-II-m-B-07334	Casă, azi grădiniță Magazii, depozite, spații comerciale	Str. Maniu Iuliu 18 şi Bd. Eroilor 23, 25	sec. XIX (casa) sec. XX (magaziile şi depozitele)	1/1A (casa)
442			Casă	Str. Maniu Iuliu 19	sec. XIX	1A
443			Casă	Str. Maniu Iuliu 20	sec. XVIII-XIX	1A
444			Casă	Str. Maniu Iuliu 21	sec. XIX	2
445			Casă	Str. Maniu Iuliu 22	sec. XVIII-XX	1A
446			Casă	Str. Maniu Iuliu 23	interbelic	2
447			Casă	Str. Maniu Iuliu 24	interbelic	2
448			Liceul de Coregrafie si Arta Dramatica „Octavian Stroia" Cluj-Napoca	Str. Maniu Iuliu 25	interbelic	2
449			Casă	Str. Maniu Iuliu 26	sec. XIX	1A
450			Casă	Str. Maniu Iuliu 27	interbelic	2
451			Imobil cu apartamente	Str. Maniu Iuliu 28	sec. XIX-XX	1A
452			Casă	Str. Maniu Iuliu 29	sec. XX	1A
453			Imobil cu apartamente	Str. Maniu Iuliu 30	sec. XX	2
454			Casa în Care a locuit Radu Stanca	Str. Maniu Iuliu 31	sec. XIX	1A
455			Casă, Fundația Galeria de Artă 32, Carol Pleşa	Str. Maniu Iuliu 32	sec. XVIII-XX	1A
456			Imobil cu apartamente	Str. Maniu Iuliu 33	interbelic	2
457	**861**	CJ-II-m-B-07387	Casă	Str. Maniu Iuliu 34	sec. XVIII	1

458			Casă	Str. Maniu Iuliu 35	sec. XIX	2
459			Casă	Str. Maniu Iuliu 36	sec. XIX	1A
460			Casă	Str. Maniu Iuliu 37	sec. XIX	2
461			Casă	Str. Maniu Iuliu 38	sec. XIX	1A
462			Casă	Str. Maniu Iuliu 39	sec. XIX	1A
463		CJ-II-m-B-07343	Casă – imobil cu apartamente	Str. Maniu Iuliu 40 şi Str.Baba Novac 4	sec. XIX	1
464			Casă	Str. Maniu Iuliu 41	sec. XIX	1A
465			Imobil cu apartamente şi parter comercial - farmacie	Str. Maniu Iuliu 42 şi Piaţa Iancu Avram 5	înc. sec. XX	2
466			Casă	Str. Maniu Iuliu 43	sec. XIX	1A
467			Casă	Str. Maniu Iuliu 45 şi Piaţa Iancu Avram 6	sec. XIX	1A
468	**862**	CJ-II-m-A-07388	Casa universitarilor, azi Colegiul academic	Str. Martonne, Em. de 1 şi str.I.C.Brătianu nr.4	1928 - 1936	1
469	**863**	CJ-II-m-B-07389	Casă	Str. Matei Corvin 1 şi Str. Memorandumului 2	sec. XVIII	1
470	**864**	CJ-II-m-B-07390	Casă	Str. Matei Corvin 2 şi Piaţa Unirii 18	sec. XVI - XX	1
471	**865**	CJ-II-m-B-07391	Casă	Str. Matei Corvin 3	sec. XVIII	1
472	**866**	CJ-II-m-B-07392	Casa principelui Transilvaniei Stefan Bocskay,azi Universitatea „Sapientia" .(fragmente din zidul incintei medieval în subsol)	Str. Matei Corvin 4	sec. XVI - XIX	1
473	**867**	CJ-II-m-A-07393	Casa Matia, azi Academia de Arte Vizuale "Ion Andreescu"	Str. Matei Corvin 6	sec. XV - XVIII	1
474	**868**	CJ-II-m-B-07394	Vama veche	Str. Mănăşturului 1	1748	1
475	**869**	CJ-II-m-B-07395	Mănăstirea iezuită	Str. Mănăşturului 9	sec. XVI	1
476	**870**	CJ-II-m-A-07396	Biserica Mănăştur-Calvaria	Str. Mănăşturului 12	sec. XIII - XIX	1
477	**871**	CJ-II-m-B-07397	Banca „Alpha"	Str. Memorandumului 1	1893	1
478		CJ-II-m-B-07389	Casă	Str. Memorandumului 2 şi Str. Matei Corvin 1	sec. XVIII	1
479			Imobil de raport	Str. Memorandumului 3	înc. sec. XX	1A
480		CJ-IV-m-B-07848	Casa în care a locuit Frantz Liszt	Str. Memorandumului 4	sec. XIX	1
481			Casă	Str. Memorandumului 5	sec. XIX	1A
482	**872**	CJ-II-m-B-07399	Casă	Str. Memorandumului 6	sec. XIX	1
483	**873**	CJ-II-m-B-07400	Casă	Str. Memorandumului 7	sec. XVIII - XX	1
484	**874**	CJ-II-m-B-07401	Casă	Str. Memorandumului 8	1846	1
485			Casă	Str. Memorandumului 9	sec. XIX	1A
486			Casa Paget, imobil de raport, cu parter comercial. Aici a locuit cuplul celebru Wesselényi Polixena şi	Str. Memorandumului 10	sec. XIX	1A

			Paget János (John)			
487	**875**	CJ-II-m-B-07402	Casă	Str. Memorandumului 11-13 şi Str. Raţiu Ion 2	sec. XVI - XIX	1
488	**876**	CJ-II-m-B-07403	Sediul fostei Casine române, azi locuinţă	Str. Memorandumului 12	sec. XVIII	1
489			Casă	Str. Memorandumului 14	sec. XVIII - XIX	1A
490	**877**	CJ-II-m-B-07404	Casă	Str. Memorandumului 15	sec. XVI - XVII	1
491			Casă	Str. Memorandumului 16	sec. XVIII - XIX	1A
492	**878**	CJ-II-m-B-07405	Casă	Str. Memorandumului 17	sec. XIX	1
493			Casă	Str. Memorandumului 18	sec. XIX	1A
494	**879**	CJ-II-m-B-07406	Casa Lupaş	Str. Memorandumului 19	sec. XVIII	1
495			Casa Banffy de Borşa	Str. Memorandumului 20 şi Str. Fulicea Virgil 17	sec. XIX	1A
496	**880**	CJ-II-m-B-07407	Casa în care s-a judecat procesul memorandiştilor, azi Muzeul Etnografic al Transilvaniei ("'Reduta")	Str. Memorandumului 21	1810 - 1812	1
497	**881**	CJ-II-m-B-07408	Casă, azi Liceul economic	Str. Memorandumului 22	1788	1
498	**882**	CJ-II-m-B-07409	Casă	Str. Memorandumului 23	1740	1
499			Casă	Str. Memorandumului 24	sec. XIX	1A
500			Casă	Str. Memorandumului 25	sec. XVI-XIX	1
501			Palatul Electrica – bloc cu apartamente, azi SC Filiala de Furnizare a Energiei Electrice „Electrica Furnizare Transilvania Nord” SA	Str. Memorandumului 27 şi Str. Şincai Gheorghe 1	1930	2
502			Banca Austro Ungară („Osztrák-Magyar Bank”), azi Rectoratul Universităţii Tehnice din Cluj-Napoca	Str. Memorandumului 28	1904	1A
503	**883**	CJ-II-m-B-07410	Casă	Str. Micu Klein I. 6	sf. sec. XVIII	1
504			Casă	Str. Micu Klein I. 8	sec. XVIII	1A
505			Casă	Str. Micu Klein I. 9	sec. XIX	2
506	**884**	CJ-II-m-B-07411	Casă	Str. Micu Klein I. 12	sec. XVIII	1

507			Casă	Str. Micu Klein I. 14	sec. XIX	2/4
508	**885**	CJ-II-m-B-07412	Casă, azi locuințe şi cafenea Cafe Bulgakov	Str. Micu Klein I. 15	sec. XVIII - XIX	1
509			Casă	Str. Micu Klein I. 16	sec. XVIII - XIX	2
510	**886**	CJ-II-m-B-07413	Casă, azi Cafe Bulgakov	Str. Micu Klein I. 17	sec. XIX	1
511			Casă	Str. Micu Klein I. 19	sec. XIX-XX	2
512			Casă	Str. Micu Klein I. 21	sec. XIX	2
513			Casă, servicii medicale „Med Center”	Str. Micu Klein I. 22	sec. XXI	2
514			Casă, azi „Piccadilly Pies Wine” fost „Oscar Club”	Str. Micu Klein I. 23	sec. XIX-XX	2
515			Casă	Str. Micu Klein Samuil 1 şi Str. Memorandumului 25	sec. XVI-XIX	1
516			Casă	Str. Micu Klein Samuil 2	sec. XIX	1A
517			Casă	Str. Micu Klein Samuil 3	sec. XIX	2
518			Casă	Str. Micu Klein Samuil 6	sec. XIX-XX	2
519			Casă	Str. Micu Klein Samuil 7	sec. XIX-XX	2
520		CJ-II-m-B-07414	Casă	Str. Micu Klein Samuil 8 şi Str. Şincai Gheorghe 13	sec. XVIII - XIX	1
521		CJ-II-m-B-07448	Casă	Str. Micu Klein Samuil 12 şi Str. Napoca 18	sec. XVIII	1
522	**888**	CJ-II-m-B-07416	Prefectura județului Cluj	Calea Moților 1-3	sec. XIX	1
523	**889**	CJ-II-m-B-07417	Casă	Calea Moților 4	sec. XVIII	1
524	**890**	CJ-II-m-B-07418	Casă	Calea Moților 8	sec. XIX	1
525	**891**	CJ-II-m-B-07419	Casă	Calea Moților 24	1832	1
526	**892**	CJ-II-m-B-07420	Casă	Calea Moților 27	sec. XIX	1
527	**893**	CJ-II-m-B-07421	Casă	Calea Moților 29	sec. XIX	1
528	**894**	CJ-II-m-B-07422	Casa în care a locuit Ilie Măcelaru	Calea Moților 32	sec. XIX	1
529	**895**	CJ-II-m-B-07423	Casă	Calea Moților 54	sec. XIX	1
530	**896**	CJ-II-m-B-07424	Casă	Calea Moților 69	sec. XVIII	1
531	**897**	CJ-II-m-B-07425	Casă	Calea Moților 70	sec. XIX	1
532	**898**	CJ-II-m-B-07426	Liceu	Calea Moților 82	1900	1
533	**899**	CJ-II-m-B-07427	Biserica reformată	Calea Moților 84	1913	1
534	**900**	CJ-II-m-B-07428	Casă	Calea Moților 94	sec. XVIII - XIX	1
535	**901**	CJ-II-m-B-07429	Casă	Calea Moților 104	sec. XVIII	1
536	**902**	CJ-II-m-B-07430	Casă	Calea Moților 137	sec. XVIII	1
537	**903**	CJ-II-m-B-07431	Casă	Str. Mureşanu Andrei 15	sec. XX	1
538	**904**	CJ-II-m-B-07432	Casă	Str. Mureşanu Andrei 16	1911	1
539	**905**	CJ-II-m-B-07433	Casă	Str. Mureşanu Andrei 20	1906	1
540		CJ-III-m-B-07816	Obeliscul Carolina	Piața Muzeului 0	Inaugurat la 4 oct 1831; mutat aici în 1898	

541			Casă	Piața Muzeului 1	sec. XIX-XX	2
542			Casă	Piața Muzeului 2	sec. XVIII-XIX	2
543			Casă	Piața Muzeului 3	sec. XIX-XX	2
544	**906**	CJ-II-m-B-07434	Palatul Mikes	Piața Muzeului 4	sec. XVIII	1
545	**907**	CJ-II-m-B-07435	Casă	Piața Muzeului 5	sec. XVII - XX	1
546	**908**	CJ-II-m-B-07436	Hotel „New York”, fost „Național”, azi fost Hotel „Continental"	Str. Napoca 1	1895	1
547	**909**	CJ-II-m-B-07437 CJ-II-m-B-07478	Palatul Bornemisza	Str. Napoca 2-4 şi Piața Unirii 9	sec. XV - XIX	1
548	**910**	CJ-II-m-B-07438	Casă	Str. Napoca 3	sec. XVIII - XIX	1
549	**911**	CJ-II-m-B-07439	Casă	Str. Napoca 5	sec. XVIII - XIX	1
550	**912**	CJ-II-m-B-07440	Casă	Str. Napoca 6	sec. XVI - XIX	1
551		CJ-II-m-B-07441	Casă	Str. Napoca 7	sec. XIX	1
552	**913**		Casă; în curte a funcționat Prima şcoală românească	Str. Napoca 8	sec. XVI-XIX	1
553	**914**	CJ-II-m-B-07442	Casă	Str. Napoca 9	sec. XVI - XVIII	1
554	**915**	CJ-II-m-B-07443	Casă	Str. Napoca 10	sec. XIX	1
555	**916**	CJ-II-m-B-07444	Institutul de Istorie Națională	Str. Napoca 11	sec. XVIII - XIX	1
556	**917**	CJ-II-m-B-07445	Casă	Str. Napoca 12	1905	1
557			Casă	Str. Napoca 13 şi Str. Fortăreței 2	sec. XIX	2
558	**918**	CJ-II-m-B-07446	Casă	Str. Napoca 14	sec. XVIII - XIX	1
559	**919**	CJ-II-m-B-07447	Casă, azi Restaurant „Napoca 15”	Str. Napoca 15	sec. XVIII	1
560			Casă, azi locuințe şi Sediul ziarului „Făclia” şi R.A.-A.P.P.S. – S.R.P. „VICTORIA” CLUJ-NAPOCA	Str. Napoca 16	sec. XIX	1A
561			Casă	Str. Napoca 17	sec. XVIII - XIX	1A
562	**920**	CJ-II-m-B-07448	Casă	Str. Napoca 18 şi Str. Micu Klein Samuil 12	sec. XVIII	1
563			Casă	Str. Napoca 19	sec. XVIII - XIX	1A
564			Casă	Str. Napoca 21	sec. XVIII - XIX	1A
565			Casă	Str. Napoca 23	sec. XIX	2
566			Casă	Str. Napoca 25	sf. sec. XVIII - XIX	1A
567			Imobil cu apartamente (bloc)	Str. Napoca 27, colț cu Str. Potaisa	înc. sec. XX	2
568	**921**	CJ-II-m-B-07449	Casă	Str. Paris 79	1920	1
569	**922**	CJ-II-m-B-07450	Clinica medicală	Str. Pasteur 1	1900	1
570	**923**	CJ-II-m-B-07451	Institutul de Igienă	Str. Pasteur 6	1900	1
571						
572	**924**	CJ-II-m-B-07452	Casă	Str. Fulicea Virgil 2 (fostă Str. Petroşeni 2)	sec. XVI - XIX	1
573	**925**	CJ-II-m-B-07241.03	Fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval	Str. Fulicea Virgil 1-3 (fostă Str. Petroşeni 1-3)	sec. XIII	1
574			Casa arhitectului Remenyik Karoly	Str. Fulicea Virgil 6	cca. 1900	1A

575			Casă	Str. Fulicea Virgil 7	sec. XIX	2
576			Casă	Str. Fulicea Virgil 8	sec. XIX	2
577			Casă	Str. Fulicea Virgil 9	sec. XIX	2
578			Casă	Str. Fulicea Virgil 11	sec. XIX	2
579	**926**	CJ-II-m-A-07241.04	Fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval	Str. Petroşeni 21-23	sec. XIII	1
580			Casă	Str. Fulicea Virgil 21	sec. XIX	2
581			Casă	Str. Fulicea Virgil 23	sec. XIX	2
582		CJ-IV-m-B-07850	Sediul băncii „Economu”	Str. Petrovici Octavian 1 (fostă Poştei 1)	sec. XIX	1
583			Palatul Telefoanelor, azi sediul romtelecom	Str. Petrovici Octavian 2	sec. XX	2
584			Casă	Str. Petrovici Octavian 3	sec. XIX	2
585		CJ-II-m-B-07435	Casă	Str. Petrovici Octavian 5 şi Piața Muzeului 5	sec. XVII - XX	1
586			Muzeul de Istorie a Transilvaniei (corpul nou)	Str. Petrovici Octavian 9-11 (f.n.)	sec. XX	2
587			Case	Str. Petrovici Octavian 17	sec. XIX	1A
588			Casă	Str. Petrovici Octavian 18 şi Str. Barițiu George 27	sec. XIX	1A
589			Casă	Str. Petrovici Octavian 20	sec. XX	2
590			Casă (imobilul de colț)	Str. Petrovici Octavian 22 şi Str. Daicoviciu Constantin 6 (imobilul din curte)	sec. XIX	1A (pentru ambele imobile)
591	**927**	CJ-II-m-A-07242.05	Fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Str. Potaissa 1-3	sec. XV	1
592			Casă şi fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Str. Potaissa 5	sec. XIX şi sec. XV	2 (casă) şi 1 (fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval)
593			Casă	Str. Potaissa 6	sec. XVIII-XX	2
594			Casă şi fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Str. Potaissa 7	sec. XIX şi sec. XV	2 (casă) şi 1 (fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medie

						val)
595			Casă (mai multe corpuri)	Str. Potaissa 10	sec. XIX şi XX	2 şi 4
596			Casă, azi demolată şi fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval	Str. Potaissa 15	Sec. XV	1 (fragment din zidul celei de a doua incinte a oraşului medieval)
597		CJ-II-m-B-07402	Casă	Str. Raţiu Ion 2 şi Str. Memorandumului 11-13	sec. XVI - XIX	1
598			Casă	Str. Raţiu Ion 4	sec. XIX	2
599		CJ-II-m-B-07483	Casă	Str. Raţiu Ion 5 şi Piaţa Unirii 14	sec. XV-XIX	1
600		CJ-II-m-B-07480	Casa Wass Otillia. Fostă proprietate a Societătii Muzeului Ardelean. Casa în care a locuit Bőlőni Farcas Sandor A fost locuinţa şi a adăpostit colecţia Prof. Dr. Ion Chiricuţă.	Str. Raţiu Ion 7 şi Piaţa Unirii 11	sec. XVIII şi XIX	1
601			Casă	Str. Raţiu Ion 8, colţ cu Str. Bob Episcop Ioan f.n.	sec. XVIII-XX	1A
602		CJ-II-m-B-07479	Palatul Jósika	Str. Raţiu Ion 9 şi Piaţa Unirii 10	1827	1
603			Imobil cu apartamente	Str. Raţiu Ion 10-12	sec. XIX	1A
604	**928**	CJ-II-m-B-07453	Casă	Str. Republicii 7	sec. XX	1
605	**929**	CJ-II-m-B-07454	Casă	Str. Republicii 41	sec. XX	1
606	**930**	CJ-II-a-B-07455	Grădina Botanică	Str. Republicii 42	1920	1
607	**931**	CJ-II-m-B-07456	Casă	Str. Republicii 68	1930	1
608			Casă	Str. Roosevelt F.D. 1	sec. XVIII - XIX	1A
609	**932**	CJ-II-m-B-07457	Casă	Str. Roosevelt F.D. 2	sec. XVI - XIX	1
610		CJ-IV-m-B-07853	Casa în care a locuit Ioan Piuariu Molnar	Str. Roosevelt F.D. 8	înc. sec. XIX	1A
611						
612	**933**	CJ-II-m-A-07458	Casa Tătaru	Str. Rosetti 17	1929	1
613			Palatul Electrica – bloc cu apartamente, azi SC Filiala de Furnizare a Energiei Electrice „Electrica Furnizare Transilvania Nord” SA	Str. Şincai Gheorghe 1 şi Str. Memorandumului 27	1930	2
614			Bloc cu apartamente	Str. Şincai Gheorghe 3	interbelic	2
615			Casă	Str. Şincai Gheorghe 5	sec. XIX-XX	2
616			Casă	Str. Şincai Gheorghe 9	sec. XIX	2

617		CJ-IV-m-B-07854	Sediul mişcării de rezistență antihorthistă	Str. Şincai Gheorghe 12	sec. XX ; 1940 - 1944	1
618			Casă	Str. Şincai Gheorghe 11	sec. XIX	2
619		CJ-II-m-B-07414	Casă	Str. Şincai Gheorghe 13 şi Str. Micu Klein Samuil 8	sec. XVIII - XIX	1
620			Casă	Str. Şincai Gheorghe 15	sec. XIX	2
621			Imobil de raport	Str. Şincai Gheorghe 16	sec. XX	1A
622	**934**	CJ-II-m-B-07459	Casă	Str. Şincai Gheorghe 17	1907	1
623		CJ-II-m-B-07316	Tribunalul şi Curtea de Apel	Piața Stefan cel Mare nr.1 şi Calea Dorobanților 2	1902	1
624		CJ-II-m-A-07355	Opera Națională Română şi Teatrul Național „Lucian Blaga”, Cluj-Napoca	Piața Ştefan cel Mare 2-4	1904 - 1906	1
625	**935**	CJ-II-m-B-07460	Cazarma "Sf. Gheorghe”	Piața Ştefan cel Mare 3	1834 - 1837	1
626			„Casa Învățătorului”, azi Inspectoratul Şcolar Județean Cluj	Piața Ştefan cel Mare 4	1902-1903	1A
627	**936**	CJ-II-m-B-07270	Casă	Str. Ştefan cel Mare 14 şi str.Baba Novac nr.27 şi str.I.C.Brătianu nr.55	1830 - 1840	1
628			Casă	Piața Ştefan cel Mare 15	sf. sec. XIX	2
629			Casă	Piața Ştefan cel Mare 16 şi Str. Baba Novac 23	sf. sec. XIX	2
630			Imobil cu apartamente şi parter comercial	Piața Ştefan cel Mare 17 şi Str. Baba Novac 21	sf. sec. XIX	1A
631			Imobilul de raport Al. Vaida Voievod	Piața Ştefan cel Mare 18 şi Str. Baba Novac 19	sf. sec. XIX	1A
632			Casă	Piața Ştefan cel Mare 19 şi Str. Baba Novac 17	sf. sec. XIX	2
633	**937**	CJ-II-a-B-07461	Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei	Str. Tăietura Turcului Dealul Hoia		1
634	**938**	CJ-II-m-B-07462	Teatrul Maghiar	Aleea Tineretului	1912 - 1913, rest. 1960	1
635	**939**	CJ-II-s-B-07463	Parcul municipal	Aleea Tineretului	1838	1
636	**940**	CJ-II-s-B-07464	Parcul Iuliu Hațieganu	Aleea Tineretului 7	sec. XX	1
637	**942**	CJ-II-m-B-07465 CJ-II-m-B-07325	Casă	Str. Tomis 1	sec. XV - XIX	1
638		CJ-II-m-B-07465 CJ-II-m-B-07325	Casă	Str. Oberth Hermann 1 (fostă Str. Tomis 1) şi Bd. Eroilor 12	sec. XV - XIX	1
639		CJ-II-m-B-07324.01	Biserica mănăstirii minorite, azi catedrala greco-catolică	Str. Oberth Hermann 2 (fostă Str. Tomis 2) şi Bd. Eroilor 10	sec. XVIII	1

640			Academia Teologică Unită, azi Academia de Muzică „Gheorghe Dima”, retrocedată Bisericii Greco-catolice	Oberth Hermann 4 (fostă Tomis 4) şi Str. Brătianu I.C. 25	sec. XX	1A, 5 şi 2
641			Casă	Str. Oberth Hermann 5 (fostă Str. Tomis 5)	sec. XIX	2
642	**943**	CJ-II-m-B-07466	Casă	Str. Puşcariu Sextil 1-3 (fostă Str. Topliţa 1-3)	1820	1
643			Casă, azi Universitatea „Sapientia”	Str. Puşcariu Sextil 2	sec. XIX	2
644		CJ-II-m-B-07491	Imobil administrativ, curte, aripi secundare, case	Str. Puşcariu Sextil 4-6 Piaţa Unirii 23	sec. XIX şi 1883	1
645	**944**	CJ-II-m-B-07467	Casă	Str. Puşcariu Sextil 5 (fostă Str. Topliţa 5)	1796	1
646			Casă	Str. Puşcariu Sextil 7	sec. XIX	2
647		CJ-II-m-B-07492	Casă şi Imobil administrativ	Str. Puşcariu Sextil 8 şi Piaţa Unirii 24	sec. XIX şi 1883	1
648			Casă	Str. Puşcariu Sextil 9	sec. XIX	2
649		CJ-II-m-A-07241.01	Turn şi fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval, azi Muzeul de Speologie „Emil Racoviţă”	Str. Puşcariu Sextil 10 şi Piaţa Unirii 25	1376	1
650	**945**	CJ-II-m-B-07468	Casă	Str. Puşcariu Sextil 10 (fostă Str. Topliţa 10)	sec. XVIII	1
651			Bloc cu apartamente	Str. Puşcariu Sextil 11	interbelic	2
652			Casă	Str. Şaguna Andrei 2 şi Str. Regele Ferdinand 32	sec. XIX	1A
653			Casă	Str. Şaguna Andrei 14 şi Str. Tipografiei 11	sec. XIX-XX	2
654			Casă	Str. Şaguna Andrei 22	sec. XIX-XX	2
655			Baia rituală evreiască – mikva (mikvah), azi Aquina Spa	Str. Şaguna Andrei 28-30	sec. XX-XXI	2
656			Casă	Str. Tipografiei 1 şi Str. Regele Ferdinand 30	sec. XIX	2
657			Casă	Str. Tipografiei 3	sec. XIX	2
658			Casă	Str. Tipografiei 10 şi Str. Dávid Ferenc 16	sec. XIX	2
659			Casă	Str. Tipografiei 11 şi Str. Şaguna Andrei 14	sec. XIX-XX	2
660			Casă	Str. Tipografiei 12	sec. XIX	2
661			Casă	Str. Tipografiei 13	sec. XX	2
662			Casă	Str. Tipografiei 14	sec. XIX-XX	2
663			Casă	Str. Tipografiei 16	sec. XIX-XX	2
664	**941**	CJ-II-m-A-07242.03	Turnul Pompierilor	Str. Tipografiei 17	1405, partea superioară sec.XIX	1

665			Casă	Str. Tipografiei 18	sec. XIX	1A
666			Casă	Str. Tipografiei 20	sec. XIX	2
667			Casă	Str. Tipografiei 21	sec. XIX	1A
668			Casă, azi gădiniță (două clădiri)	Str. Tipografiei 22 (corpul vechi, imobil de colț) şi Str. Joliot-Curie Frédéric 4 (corpul nou, colț cu Str. Brassai Samuel)	sec. XIX şi sec. XXI	1A (corpul vechi) şi 5 (corpul nou)
669			Casă, azi Societatea Femeilor Ortodoxe din Arhiepiscopia Vadului, Feleacului şi Clujului	Str. Tipografiei 23	sec. XIX	1A
670			Casă, azi Comunitatea Evreilor din Cluj	Str. Tipografiei 25	sec. XIX	1A
671			Casă	Str. Tipografiei 28	sec. XIX	2
672		CJ-III-m-A-07819	Statuia ecvestră a lui Matei Corvin	Piața Unirii 0	1902	1
673	**946**	CJ-II-m-A-07469	Biserica romano-catolică „Sf. Mihail"	Piața Unirii 0	1349 - 1480	1
674	**947**	CJ-II-m-B-07470	Primăria veche	Piața Unirii 1	1843 - 1846	1
675	**948**	CJ-II-m-B-07471	Casă	Piața Unirii 2	sec. XVI - XVIII	1
676	**949**	CJ-II-m-B-07472	Casă	Piața Unirii 3	sec. XVIII	1
677	**950**	CJ-II-m-B-07473	Casă	Piața Unirii 4	sec. XVI	1
678	**951**	CJ-II-m-B-07474	Casă	Piața Unirii 5	sec. XVI	1
679	**952**	CJ-II-m-B-07475	Casă	Piața Unirii 6	sec. XVI - XIX	1
680	**953**	CJ-II-m-B-07476	Banca Națională	Piața Unirii 7 şi Brătianu I.C. 3	sec. XX	1
681	**954**	CJ-II-m-B-07477	Palatul Sebestyen – Imobil de raport cu spații comerciale la parter, servicii la mezanin Cinema Arta şi Librăria Universității Sediul primei Societăți maghiare de asigurare generală	Piața Unirii 8 şi str. Universității, nr.1-3	1912 - 1913	1
682	**955**	CJ-II-m-B-07478	Palatul Bornemisza, fost şi sediu al Societății teatrale maghiare din Ardeal	Piața Unirii 9 şi Str. Napoca 2- 4	sec. XVIII - XIX	1
683	**956**	CJ-II-m-B-07479	Casa Teleki	Piața Unirii 10	1827	1
684	**957**	CJ-II-m-B-07480	Casa în care a locuit Bölöni Farcas Sandor	Piața Unirii 11	sec. XVIII	1
685	**958**	CJ-II-m-B-07481	Casă	Piața Unirii 12	sec. XVI - XIX	1
686	**959**	CJ-II-m-B-07482	Casă	Piața Unirii 13	sec. XVI - XIX	1
687	**960**	CJ-II-m-B-07483	Casă	Piața Unirii 14	sec. XV - XIX	1
688	**961**	CJ-II-m-B-07484	Casa parohială a bisericii romano-catolice	Piața Unirii 15	sec. XV - XVIII	1
689	**962**	CJ-II-m-B-07485	Casă	Piața Unirii 16	sec. XIX	1
690	**963**	CJ-II-m-B-07486	Casă	Piața Unirii 18	sec. XVI	1
691	**964**	CJ-II-m-B-07487	Casă	Piața Unirii 19	sec. XVIII	1
692	**965**	CJ-II-m-B-07488	Casă	Piața Unirii 20	sec. XIX	1
693	**966**	CJ-II-m-B-07489	Casă	Piața Unirii 21	sec. XVI - XX	1
694	**967**	CJ-II-m-B-07490	Casă	Piața Unirii 22	sec. XVIII	1

695	**968**	CJ-II-m-B-07491	Imobil administrativ	Piața Unirii 23	1883	1
696	**969**	CJ-II-m-B-07492	Imobil administrativ	Piața Unirii 24	1883	1
697	**970**	CJ-II-m-A-07241.01	Turn şi fragment din zidul primei incinte a oraşului medieval	Piața Unirii 25 şi Str.Toplița nr.10	1376	1
698	**971**	CJ-II-m-B-07493	Casă	Piața Unirii 26	sec. XVIII - XIX	1
699	**972**	CJ-II-m-B-07494	Casă	Piața Unirii 27	sec. XVIII	1
700	**973**	CJ-II-m-B-07495	Muzeul Farmaciei	Piața Unirii 28 şi Str. Regele Ferdinand 1	sec. XV - XVIII	1
701		CJ-II-m-B-07246	Hotel Central, azi Melody	Piața Unirii 29 şi Bd. 21 Decembrie 1989 2	sec. XVI-XIX	1
702	**974**	CJ-II-m-A-07497	Palatul Banffy, azi Muzeul de Artă	Piața Unirii 30	1774 - 1785	1
703	**975**	CJ-II-m-A-07498	Casa Wolphard-Kakas, azi Universitatea de Arte Vizuale "Ion Andreescu" şi banca "Société Générale "	Piața Unirii 31	sec. XVI - XIX	1
704		CJ-II-m-B-07317	Casa Teleki-Pataki	Piața Unirii 32 şi Bd. Eroilor 1	sec. XV - XVIII	1
705		CJ-II-m-B-07477	Clădirea primei Societăți maghiare de Asigurare Generală	Str. Universității 1 şi Piața Unirii 8	cca. 1900	1
706		CJ-II-m-B-07477	Palatul Sebestyén – Imobil de raport cu spații comerciale la parter, servicii la mezanin Cinema Arta şi Librăria Universității; Sediul primei Societăți maghiare de Asigurare Generală	Str. Universității 1-3, Piața Unirii 8 şi Str. Brătianu I.C. 1	1912 - 1913	1
707		CJ-II-m-B-07477	Palatul Sebestyén, Imobil de raport cu spații comerciale la parter şi Cinema Arta	Str. Universității 3 şi Str. Brătianu I.C. 1	Cca. 1900	1
708			Casă	Str. Universității 2	sec. XVIII? - XIX	1A
709			Casă	Str. Universității 4	sec. XVIII? - XIX	1A
710	**976**	CJ-II-m-A-07499	Biserica Piariştilor, azi Biserica romano- catolică „Sf. Treime"	Str. Universității 5	1718 - 1724	1
711		CJ-II-m-B-07370	Universitatea „Babeş Bolyai", fostă Universitatea „Ferenc József", fostă Universitatea Daciei Superioare „Regele Ferdinand I"	Str. Universitătii 5, Str. Kogălniceanu Mihail 1 şi Str. Brătianu I.C. 2 şi	1893 - 1903	1
712	**977**	CJ-II-m-B-07500	Casă	Str. Universității 6	sec. XVI - XIX	1
713	**978**	CJ-II-m-B-07501	Claustrul mănăstirii Piariştilor şi Convictus nobilium, azi internatul liceului Bathory . (zid de incintă medievală pe limita de parcelă)	Str. Universității 7-9 şi Str. Kogălniceanu 2	1735	1
714	**979**	CJ-II-m-B-07502	Casă	Str. Universității 8	sec. XVIII - XIX	1
715	**980**	CJ-II-m-B-07503	Seminarul Bathory - Apor, azi liceu	Str. Universității 10	1721 - 1727	1
716			Casă	Str. Universității 11	sec. XIX	1A

717	**981**	CJ-II-m-B-07504	Biserica romano-catolică "Sf. Elisabeta”	Str. Vuia Traian 100 Cartier Someşeni	1700	1
718	**982**	CJ-II-m-B-07505	Casă	Str. Zola Émile 1 şi Str. Regele Ferdinand 15 (fostă Str. Doja Gh. 15)	sec. XX	1
719			Vila Eunicia - pensiune	Str. Zola Émile 2	sec. XIX-XX	2 şi 5
720			Palatul Telefoanelor, azi Romtelecom	Str. Zola Émile 3	1936	1A
721	**983**	CJ-II-m-B-07506	Monetăria veche	Str. Zola Émile 4	1608	1
722			Imobil cu apartamente	Str. Zola Émile 7	interbelic	2
723			Imobil cu apartamente	Str. Zola Émile 9	interbelic	1A
724	**984**	CJ-II-m-B-07507	Casă	Str. Zrinyi 7	sec. XX	1
725	**1342**	CJ-IV-m-B-07826	Sediul Frontului Studențesc Democrat	Bd. 21 Decembrie 1989 36	sec. XX 1935	1
726	**1343**	CJ-IV-m-B-07827	Casa în care a trăit Constantin Ujeicu	Str. Bălcescu Nicolae 15	sec. XX	1
727	**1344**	CJ-IV-m-B-07828	Casa în care a locuit dr. Silaşi Grigore	Str. Bisericii Ortodoxe 5		1
728	**1345**	CJ-IV-m-B-07829	Casa în care a locuit Alexandru Lapedatu	Str. Bolintineanu Dimitrie 16		1
729	**1346**	CJ-IV-m-B-07830	Casa în care a locuit Gheorghe Dima	Str. Brătianu I.C. 14		1
730	**1347**	CJ-IV-m-B-07831	Casa în care a locuit George Vâlsan	Str. Clinicilor 34		1
731	**1348**	CJ-IV-m-B-07832	Sediul Sindicatelor C.F.R. în perioada interbelică	Str. Craiovei 24		1
732	**1349**	CJ-IV-m-B-07833	Casa în care a locuit Dominic Stanca	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin 22		1
733	**1350**	CJ-IV-m-B-07834	Sediul cenaclului literar Victor Papilian	Str. Einstein Albert 6		1
734	**1351**	CJ-IV-m-B-07835	Casa în care s-a redactat Petiția drepturilor transilvănenilor de la 1848	Str. Govora 21		1
735	**1352**	CJ-IV-m-B-07836	Sediul P.S.D în anii 1899 -1914	Str. Horea 19	sec. XIX	1
736	**1353**	CJ-IV-m-B-07837	Templul memorial al deportaților evrei	Str. Horea 21-23	sec. XIX - XX	1
737	**1354**	CJ-IV-m-B-07838	Casa în care a locuit Avram Iancu	Str. Iancu Avram 5	sec. XIX	1
738	**1355**	CJ-IV-s-B-07839	Cimitirul Central	Str. Iancu Avram 26-28	sec. XIX	1
739	**1356**	CJ-IV-m-B-07840	Casa în care au locuit soții Bârsan	Str. Iorga Nicolae 6	sec. XX	1
740	**1357**	CJ-IV-m-B-07841	Sediul Consiliului Dirigent în perioada 1919- 1920	Str. Isac Emil 13	sec. XVIII - XIX	1
741	**1358**	CJ-IV-m-B-07842	Casa în care au locuit frații Isac	Str. Isac Emil 23		1
742	**1359**	CJ-IV-m-B-07843	Casa în care a locuit Iuliu Coroianu	Str. Isac Emil 25		1
743	**1360**	CJ-IV-m-B-07844	Sediul primului studio cinematografic din Transilvania	Str. Isac Emil 26-28		1
744	**1361**	CJ-IV-m-B-07845	Casa în care a trăit Jozsa Bela	Str. Jaures Jean 11		1
745	**1362**	CJ-IV-m-B-07846	Casa în care s-a născut Sylagyi Sandor	Str. Kogălniceanu Mihail 13-15		1

746	**1363**	CJ-IV-m-B-07847	Casa în care a locuit Lucian Blaga	Str. Măcinului 20		1
747	**1364**	CJ-IV-m-B-07848	Casa în care a locuit Frantz Liszt	Str. Memorandumului 4	sec. XIX	1
748	**1365**	CJ-IV-m-B-07849	Casa în care a trăit Ion Agârbiceanu	Str. Mureşanu Andrei 31		1
749	**1366**	CJ-IV-m-B-07850	Sediul băncii "Economu"	Str. Poştei 1		1
750	**1367**	CJ-IV-m-B-07852	Casa în care a locuit Tiron Albani	Str. Republicii 37	sec. XIX	1
751	**1368**	CJ-IV-m-B-07853	Casa în care a locuit Ioan Piuariu Molnar	Str. Roosevelt F.D. 8	înc. sec. XIX	1
752	**1369**	CJ-IV-m-B-07854	Sediul mişcării de rezistență antihorthistă	Str. Şincai Gheorghe 12	1940 - 1944	1
753	**1370**	CJ-IV-m-B-07855	Sediul Conferinței de Constituire a Uniunii Național-Revoluționare	Str. Tăietura Turcului 10		1

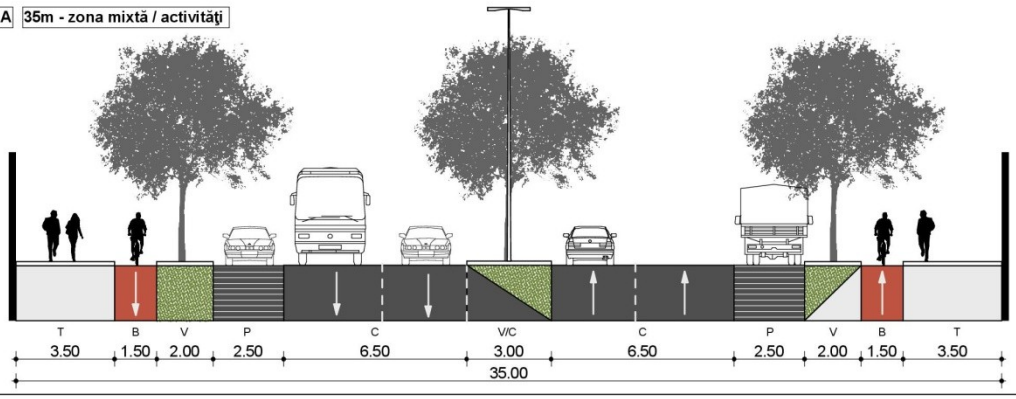
Anexa nr. 6

Organizarea profilelor stradale – secţiuni caracteristice

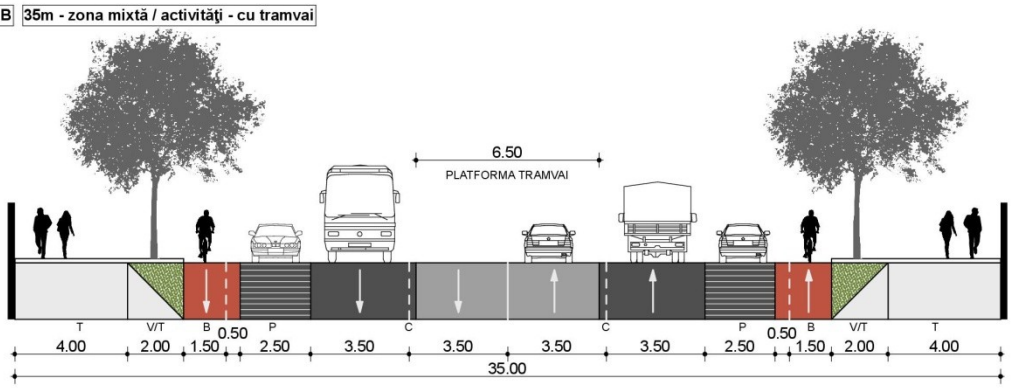
ANEXA Nr.6

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

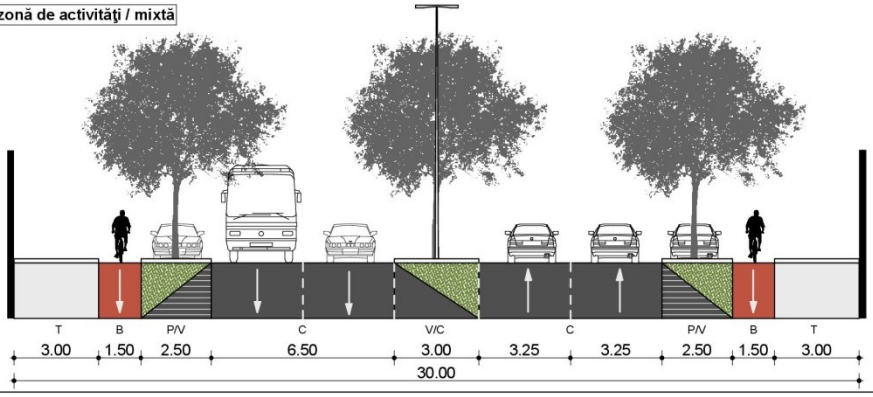
II.A 35m - zona mixtă / activităţi



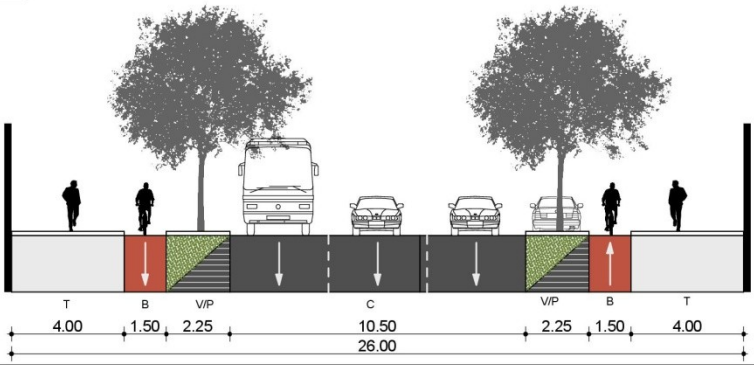
II.B 35m - zona mixtă / activităţi - cu tramvai



II.C 30m - zonă de activităţi / mixtă



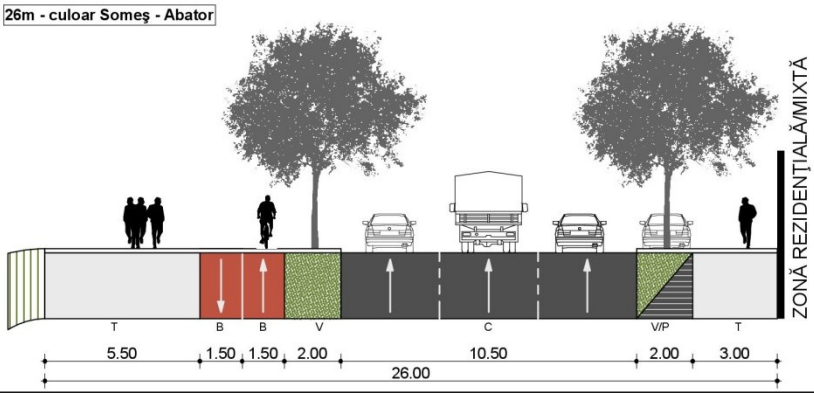
II.D 26m - str. TRAIAN



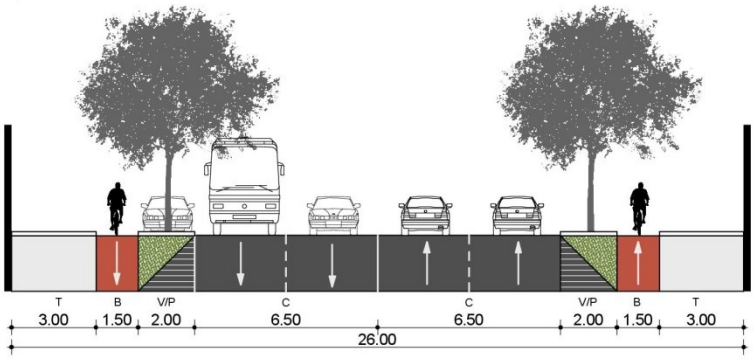
T = trotuar; B = pistă pentru biciclişti; V = fâşie plantată;
P = suprafete adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

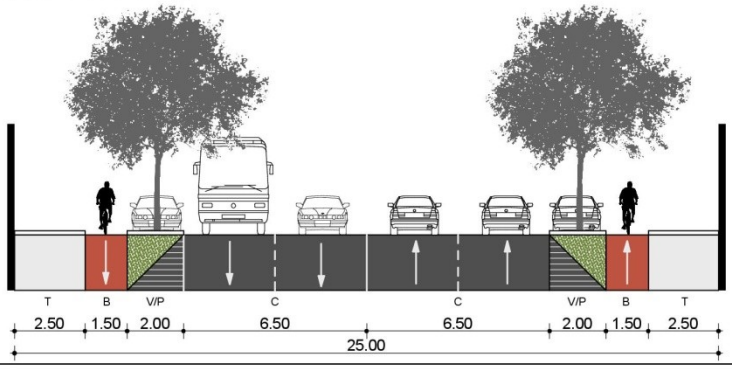
II.E 26m - culoar Someş - Abator



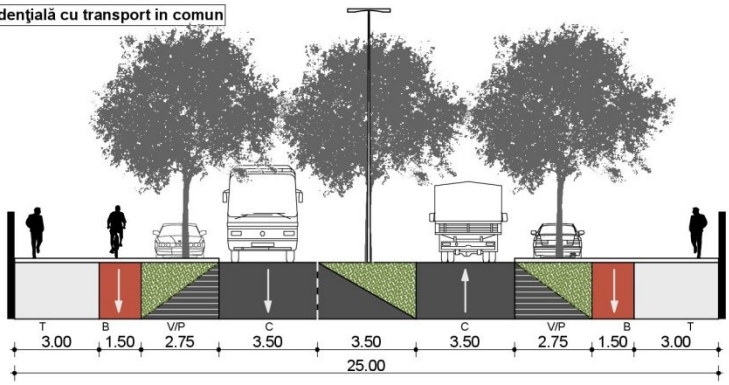
II.F 26m - zonă mixtă



II.G 25m- zonă rezidentială / mixtă / activităţi



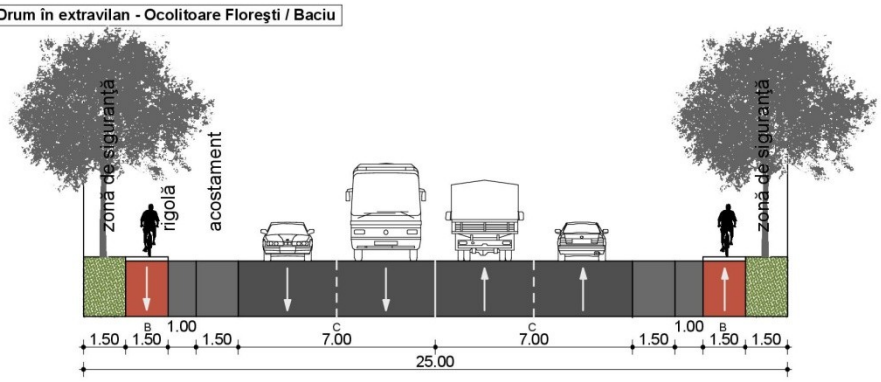
II.H 25m - zonă rezidenţială cu transport in comun



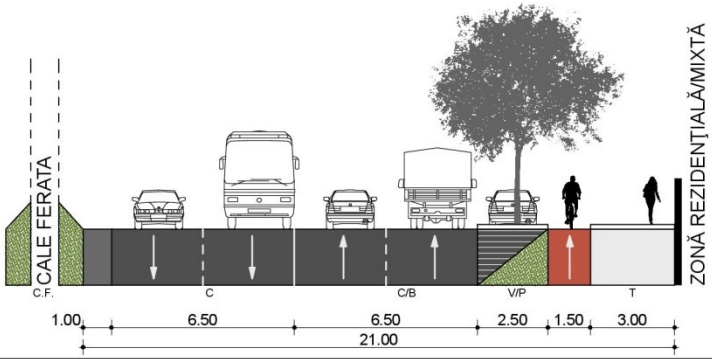
T = trotuar; B = pistă pentru biciclişti; V = fâşie plantată;
P = suprafeţe adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă.

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

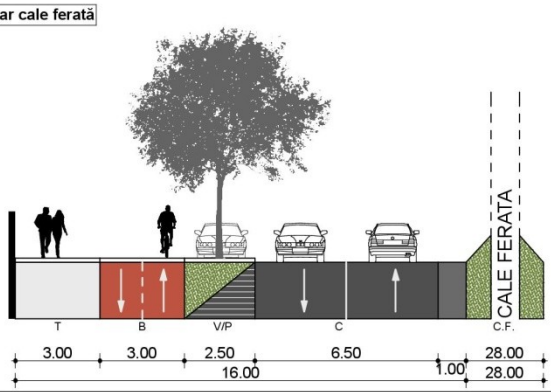
II.i **25m - Drum în extravilan - Ocolitoare Floreşti / Baciu**



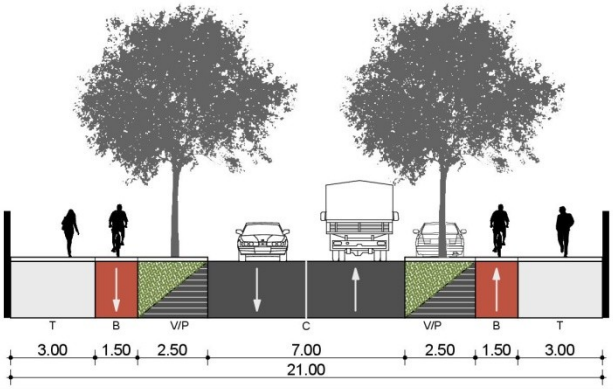
II.J.1 **21m - profil culoar cale ferată**



II.J.2 **16m - profil culoar cale ferată**



III.A **21m - zona mixta**

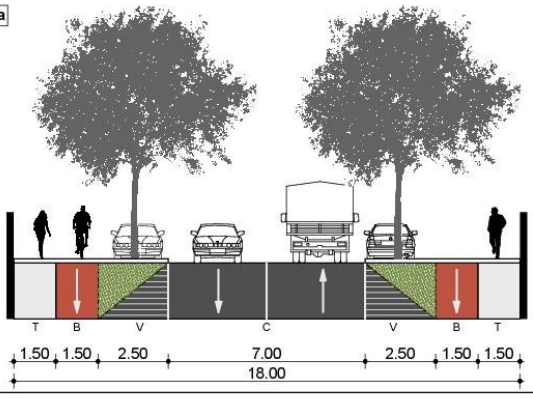


T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = fâşie plantată;
P = suprafeţe adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă.

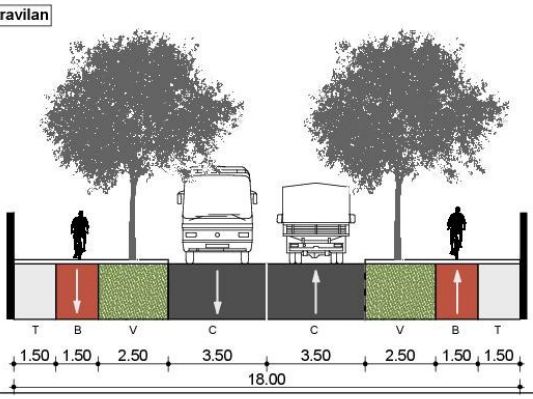
ANEXA Nr.6

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

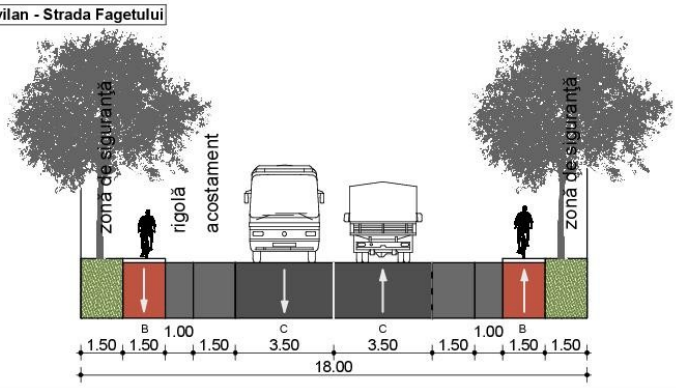
III.B 18m - zona mixta / rezidentiala



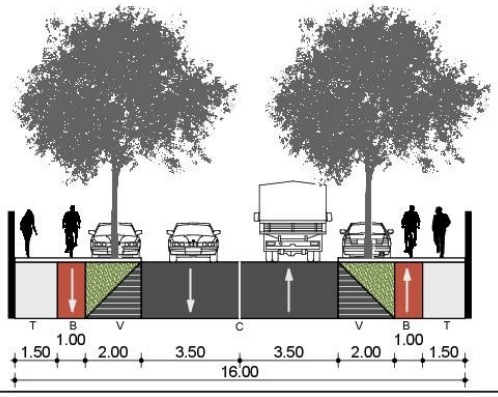
III.C 18m - Strada Fagetului - in intravilan



III.D 18m - Drum în extravilan - Strada Fagetului



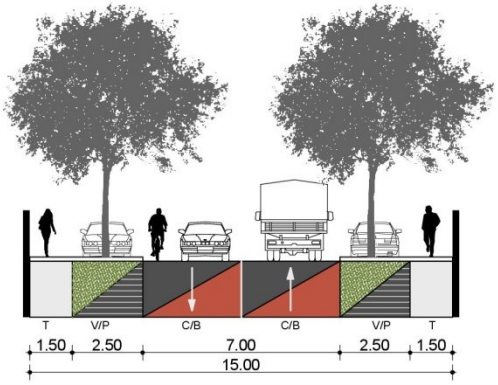
III.E 16 - rezidentiala - colectoare



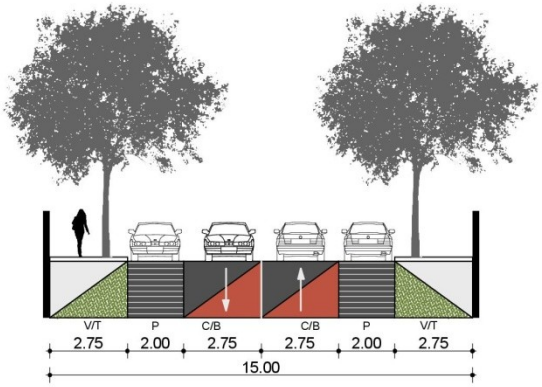
T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = fâșie plantată;
P = suprafețe adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă.

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

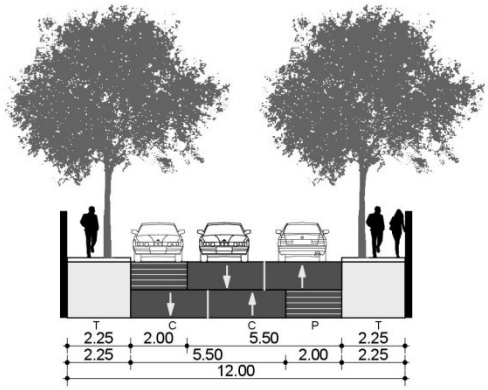
III.F **15m - zonă rezidentială**



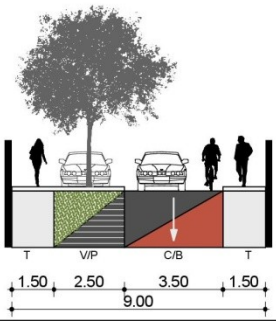
III.G **14m - zonă locuinţe colective**



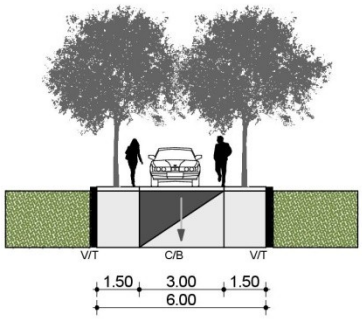
III.H **12 - zona locuinte individuale**



IV.2 **9m - zonă rezidenţială fundătură L>50m sau buclă cu sens unic**



IV.2 **6m - alee rezidenţială / fundătură L< 50m**

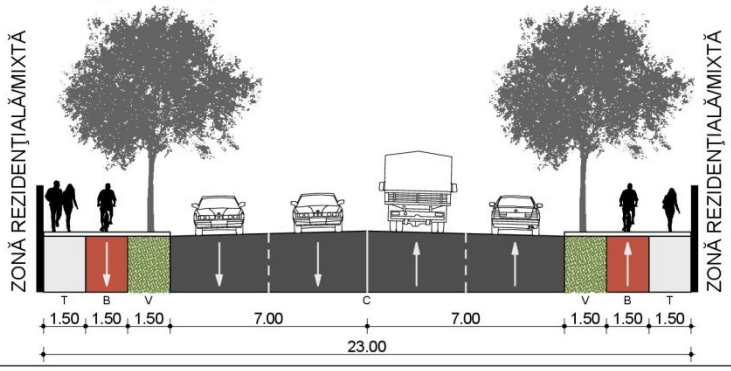


T = trotuar; B = pistă pentru biciclişti; V = fâşie plantată;
P = suprafete adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă.

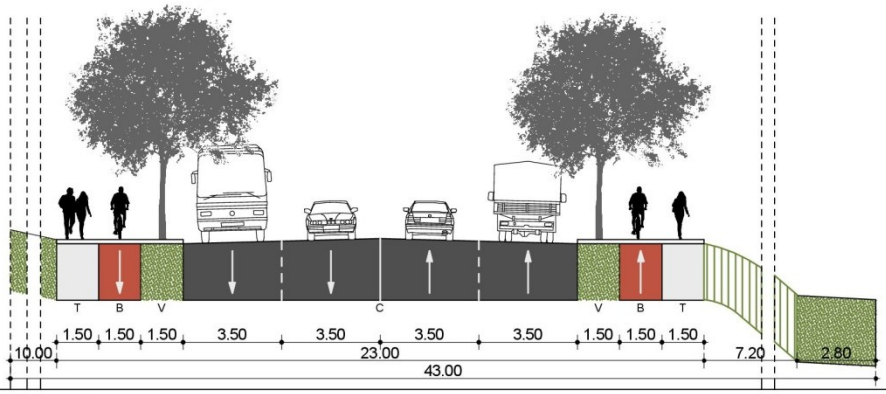
ANEXA Nr.6

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

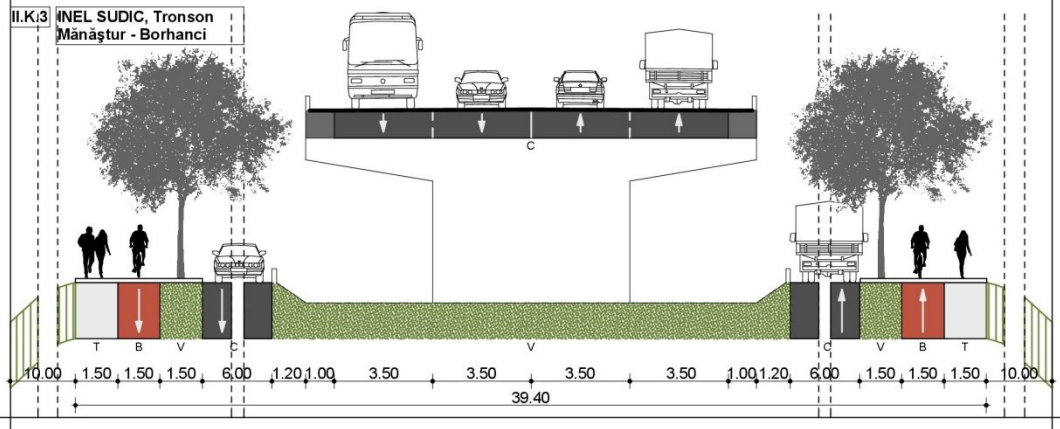
II.K.1 INEL SUDIC, Tronson Someşeni - Borhanci



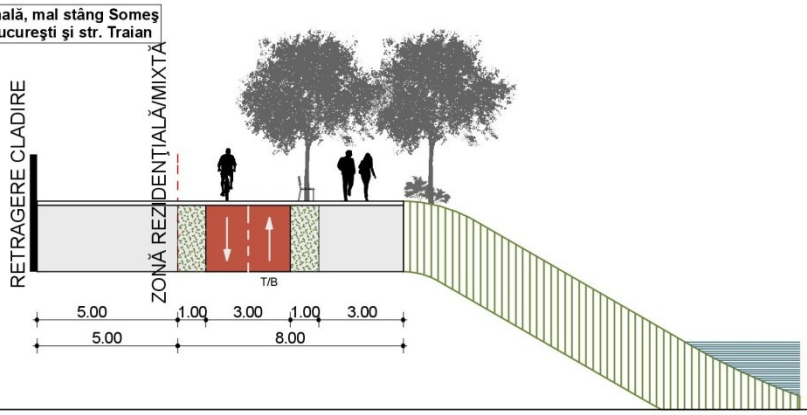
II.K.2 INEL SUDIC, Tronson Mănăştur-Borhanci



II.K.3 INEL SUDIC, Tronson Mănăştur - Borhanci



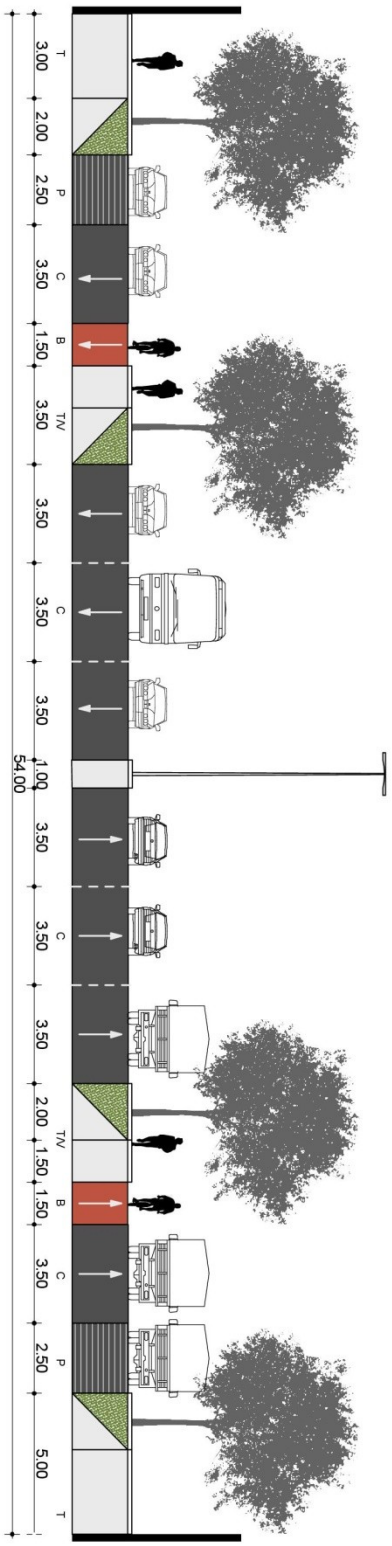
IV.3 8m - alee pietonală, mal stâng Someş între str. Bucureşti şi str. Traian



T = trotuar; B = pistă pentru biciclişti; V = fâşie plantată;
P = suprafeţe adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă.

ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

I.A 54m - zona mixtă / activităţi - Calea Turzii



T = trotuar; B = pistă pentru biciclişti; V = fâşie plantată;
P = suprafete adiacente pentru parcări; C = parte carosabilă.

ANEXA NR.8 SITURI CONTAMINATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI CLUJ*

Nr. Crt.	Numele proprietarului / administratorului / detinatorului sitului contaminat	Localizarea sitului contaminat	Tipul de proprietate asupra terenului	Tipul activitatii poluatoare	Natura sursei de poluare	Natura poluantilor	Observatii
1	Consiliul Local Cluj Napoca / SC Salprest Rampa SA /	Pata Rat - drumul Cluj Napoca - Pata km 12	domeniul public	depozit deseuri municipale	deseuri municipale netratate	metale grele, fenoli, azotiti, amoniu, cloruri,	**contaminare dovedita analitic**
2	SC ARMATURA SA, Cluj Napoca, str. Garii nr 19	incinta unitatii,	proprietate privat•	prelucrari metalice, depozit de carburanti	procesul tehnologic, depozit de carburanti desfiintat	zinc, produse petroliere	Zn, contaminare potentiala - produse petroliere **contaminare dovedita analitic**
3	SC ELMET SA, Cluj Napoca, str. Fabricii 118	incinta unitatii,	proprietate privat•	atelier galvanizare	ape reziduale din proces	nichel	BM I pentru dezafectare atelier galvanizare **contaminare dovedita analitic**
4	SNTFC "CFR Calatori" SA - Depoul locomotive Cluj	incinta unitatii,	proprietate de stat	alimentarea locomotivelor cu combustibil	depozit subteran de motorina si uleiuri	hidrocarburi petroliere	**contaminare dovedita analitica - BM II - 2005**
5	SC RUTTRANS SA	Cluj Napoca, Calea Baciului 47	proprietate privat•	statie distributie carburanti	depozitare carburanti, intretinere autovehicule si utilaje	hidrocarburi petroliere	**contaminare potentiala**
6	SC Clujana SA	Pta 1 Mai nr 4-5 Cluj Napoca	proprietate privat•	fabricare incaltaminte	fabricarea adezivilor, fabrica talpa artificiala, depozit carburanti, tabacarie	substante petroliere, metale grele	**contaminare potentiala**
7	SNP Petrom SA Bucuresti - sucursala Cluj	Depozit Petrom Cluj 2, str. Masinistilor 167	proprietate privat•	depozit carburanti, uleiuri	rezervoarele de reziduuri petroliere, separatorul de produse petroliere	produse petroliere	**contaminare dovedita analitic**
8	SC REMARUL "16 FEBRUARIE" SA	incinta unitatii, Cluj Napoca, str. T. Vladimirescu 2-4	proprietate de stat	repararea materialului rulant	depozit de carburanti, separator de produse petroliere	produse petroliere	**contaminare potentiala**

* sursa: Agen•ia Regional• pentru Protec•ia Mediului Cluj

Anexa nr. 9

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieşire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (*G.M – 007 – 2000*).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(*G.M – 007 – 2000*) .

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor şi aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile şi instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(*G.M – 007 – 2000*).

Aeroporturile – aerodromuri cu construcții şi instalații pentru deservirea transportului public de călători şi încărcătură (trafic aerian public)(*G.M – 007 – 2000*).

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (*G.M – 007 – 2000*) .

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă(*G.M – 007 – 2000*).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanțuri, rigole, taluzuri, şanțuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă (*G.M – 007 – 2000*) .

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică şi/sau subterană, cu perimetru legal stabilit şi având un regim special de ocrotire şi conservare, în care există specii de plante şi animale sălbatice, elemente şi formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, ştiințifică sau culturală deosebită (*Legea 350/2001*).

Aspectul general al zonelor urbane şi rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie şi compoziția urbană etc (*G.M – 007 – 2000*).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornişei şi menită să mascheze acoperişul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiş terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depăşeşte cota ultimului planşeu şi având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii şi rol în ghidarea apelor meteorice.

Branşamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul şi construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(*G.M – 007 – 2000*).

Branşamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieşirea din robinetul de branşament, stația sau postul de reglare (*G.M – 007 – 2000*).

Branşamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) şi instalația interioară (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

Categoria străzii – se stabileşte în funcție de rolul şi caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea şi stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală şi pentru exploatarea, modernizarea şi dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse şi un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, şoproane, terase acoperite, foişoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleaşi condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată şi prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează

din materiale şi alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițiala (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spațiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleaşi condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act şi este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație şi caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului şi de caracteristicile sale) şi de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

Contract de curte comună – convenția între deținătorii parcelelor din cadrul unui cvartal de a folosi în comun spațiul neconstruit interior cvartalului, cu scopul de a amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, parcaje subterane etc.

Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere şi refugiu pentru speciile sălbatice terestre şi acvatice (*OUG 57/2007*).

Cornişă - Partea superioară, ieşită în afară şi ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperişul şi de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streaşina acoperişului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice şi care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor*).
În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distanțele minime de protecție între zonele construite şi o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubrizare care produc disconfort şi comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului şi poluării apelor, aerului şi solului (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, oraşelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări şi instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului şi destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utiliate publică. Dotările publice cuprind:

(a) obiective de învățământ;
(b) obiective de sănătate;
(c) obiective de cultură;
(d) obiective de sport şi recreere;
(e) obiective de protecție şi asistență socială;
(f) obiective de administrație publică;
(g) obiective pentru autoritățile judecătoreşti.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, şi clasificate tehnic, conform legislației şi terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene şi comunale în extravilan şi străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații şi amenajări, care asigură în teritoriul localităților

funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor şi amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților şi serviciilor edilitare prin construcții şi instalații realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (*Legea nr. 46/2008 - Codul silvic*).

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfăşoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial şi definite de indicatori spațiali şi indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

Garajele –construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea şi eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfăşurată (suprafața desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfăşurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)
Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) şi suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*)
În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri şi vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafața planşeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planşeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației şi manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilități destinate desfăşurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) şi cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate şi delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Împrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice şi biotice (*OUG 57/2007*);

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelaşi nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările şi utilitățile necesare, având acces direct şi intrare separată, destinate exclusiv ei, şi care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă şi situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun şi unde există atât proprietăți comune cât şi proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult şase unități locative.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeaşi construcție şi având acces comun sau separat.

Lucarnă - (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streaşinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streaşină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streaşinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. (*Primăria Municipiului Sibiu*)

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (*P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăşi, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfăşurată a ultimului nivel plin.

Masterplan (plan director) – (în sensul prezentului regulament) un document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

- document informal;
- transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;
- poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice şi/sau a activității unui grup de lucru;
- poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nive lul unei localități, zone urbane, cartier etc);
- are, de regulă, un caracter general, enunțând şi aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme şi tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri şi proiecte;
- se referăla perioade de timp medii şi lungi şi poate include o etapizare a punerii sale în practică;
- utilizează formulări şi coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări şi ilus trări;
- oferă baza întocmirii şi aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului şi de urbanism;

Mobilier urban – elementele funcționale şi/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea (*Legea*

50/1991).

"Natura 2000" - reteaua ecologică europeană de arii naturale protejate şi care cuprinde arii de protecție specială avi faunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice şi arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană şi ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei şi florei sălbatice; *(OUG 57/2007)*

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planşee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în aşa fel încât planul care uneşte cornişa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile şi explorările geologice; extracția şi prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă şi pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile construcțiilor de locuințe sociale şi altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție şi asistență socială, precum şi de administrație publică şi pentru autoritățile judecătoreşti; salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică şi siguranța națională. *(Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, şi care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela în înțeles urban – parcela, aşa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

Parcela de formă regulată - parcelă de formă patrulateră, dreptunghiulară, cvasidreptunghiulară sau apropiată de dreptunghi (sau de paralelogram dacă această formă constituie o specificitate locală), care permite aplicarea integrală a prevederilor RLU privind **amplasarea și configurarea clădirilor**

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Parcuri de activităţi – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de intreprinderi), învățământ superior şi formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați şi clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul oraşului şi sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic şi peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv şi reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri ştiințifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (*UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare şi stimulare a ridicării calităţii vieţii urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002*).

Pastişă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate şi de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (*DEX, ed. 1998*)

Pateu urban (insulă urbană) - Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzînd parcele şi construcții, delimitată de drumuri publice şi/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putînd face accesele de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare şi amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*", aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului şi primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

Realiniere – operațiune tehnică şi juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale şi care constă în retrasarea aliniamentului şi trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierile constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună şi/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă şi industrială a localităților, aparține domeniului public şi este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public şi este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură evacuarea apelor uzate şi meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public şi este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Ridicarea gradului de finisare urbană – procesul în urma căruia, într-un areal dat, creşte proporția imobilelor construite conform regulii dominante / reglementărilor urbanistice în vigoare.

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică şi geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente şi instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanşarea de incendii, explozii mari de suprafață şi în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale şi urbane şi alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omeneşti, mari pagube materiale, precum şi la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute aeronautică – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale şi/sau internaționale, în interesul siguranței zborului.
În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor şi Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile şi echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană.
În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite şi amplasate construcții, instalații şi echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor şi Turismului, iar in cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor şi Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (*Codul Aerian*)

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri,

construcţii şi instalaţii tehnologice, echipamente şi dotări funcţionale, specific unui serviciu de utilităţi publice, prin ale cărui exploatare şi funcţionare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*Legea51/2006*).

Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzâînd regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuraţia volumetrică a clădirilor, forma şi deminsiunile spaţiilor libere, organizarea acceselor etc, care defineşte un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuinţe colective proiectate şi realizate înainte de 1990. Particularităţile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului şi de dimensiunile relativ mari ale retragerilor faţă de căile de circulaţie şi ale distanţelor dintre clădiri. În comparaţie cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafeţe destinate iniţial zonelor verzi şi un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spaţiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuraţia volumetrică a clădirilor, forma şi deminsiunile spaţiilor libere, organizarea acceselor etc, care defineşte un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuinţe colective proiectate şi realizate înainte de 1990. Particularităţile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanţele mai mici între clădiri şi de retragerile reduse sau chiar inexistente faţă de căile de comunicaţie. În comparaţie cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spaţii verzi şi de un sistem spaţial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor si prin bordarea de către clădiri a spaţiului stradal.

Spaţii verzi de folosinţă comună/ spaţii libere de folosinţă comună – ansamblu de spaţii neocupate de construcţii, plantate şi amenajate, destinate odihnei, recreerii şi socializării, care deserveşte în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spaţiile libere de folosinţă comună pot include suprafeţe verzi, plantaţii, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi şi cursuri de apă, alei, scuaruri şi piaţete pietonale, grădini publice, parcuri. Spaţiile verzi de folosinţă comună nu pot include grădinile de folosinţă privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deşeurilor gospodăreşti. Spaţiile verzi de folosinţă comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităţilor indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă) (*G.M – 007 – 2000*).

Străzile şi artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulaţiei pietonilor şi ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii şi intervenţie pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcţiei (*după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor*).
În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puţin o latură a clădirii.

Supantă – planşeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi faţă de încăperea în care este dispus.(*după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor*)

Suprafaţa construită desfăşurată (SCD) – suma suprafeţelor desfăşurate a tuturor planşeelor. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie (*Legea 350/2001*).

Suprafaţa construită (SC) – suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită (*Legea 350/2001*).

Suprafaţa nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secţiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafaţa nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafaţa nivelului se cuprind şi ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcţiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;

- ariile balcoanelor şi logiilor;
- ariile porticelor de circulație şi gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăîerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieşite şi închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare şi a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă h>1,8 m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mpşi adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale şi cornişele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină şi curți englezeşti;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp şi nişele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare şi terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeaşi scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Şură - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele şi se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (*Dicţionar explicativ al limbii române, 1998*).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean şi al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraş, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite şi amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeaşi funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deşeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (*G.M – 007 – 2000*).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâşiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare şi de siguranță a circulației şi a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum şi a instalațiilor şi lucrărilor de protecție a mediului (*G.M – 007 – 2000*).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată şi instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice şi a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*).
Zona de protecție a monumentului istoric se stabileşte, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii şi oraşe, de 200 metri în comune şi de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (*Legea 5/2000*)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural si cel construit şi pot produce pagube şi victime umane (*Legea 350/2001*).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață şi subterane, se instituie în

funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză şi 25 m lateral de o parte şi de alta a prizei (*H.G.R. nr. 101/1997*).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă şi din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor şi aterizării aeronavelor şi pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor şi instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare şi zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire şi prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte şi de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea şi exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii oraşului prin viabilizare şi ocupare cu funcțiuni urbane.

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat şi necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație şi de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha şi în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;
- folosințe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor şi la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

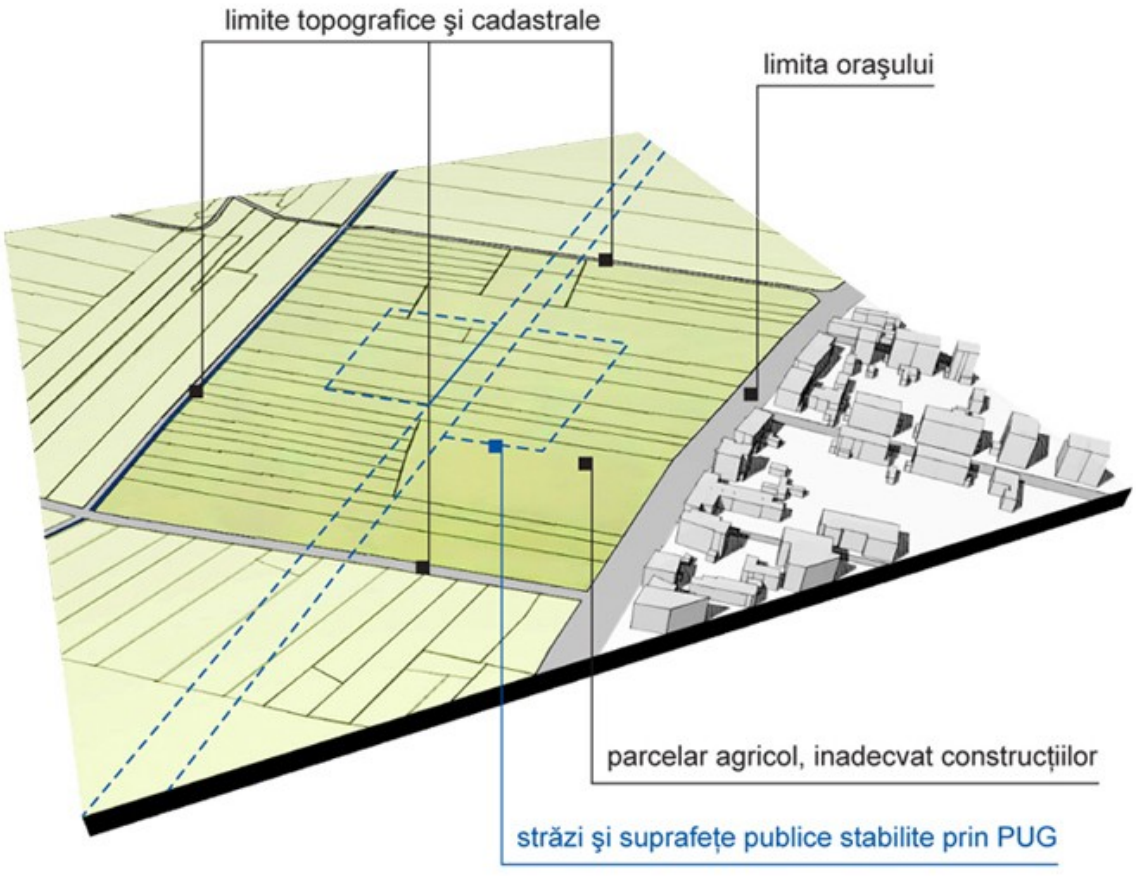
Utilități publice (**Sistem de utilități publice) –** ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții şi instalații tehnologice, echipamente şi dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare şi funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

a) alimentarea cu apă;
b) canalizarea şi epurarea apelor uzate;
c) colectarea, canalizarea şi evacuarea apelor pluviale;
d) producția, transportul, distribuția şi furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
e) salubrizarea localităților;
f) iluminatul public;
g) administrarea domeniului public şi privat al unităților administrativ-teritoriale, precum şi altele asemenea;
h) transportul public local
i) şedința publică - şedință desfăşurată în cadrul autorităților administrației publice şi la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).

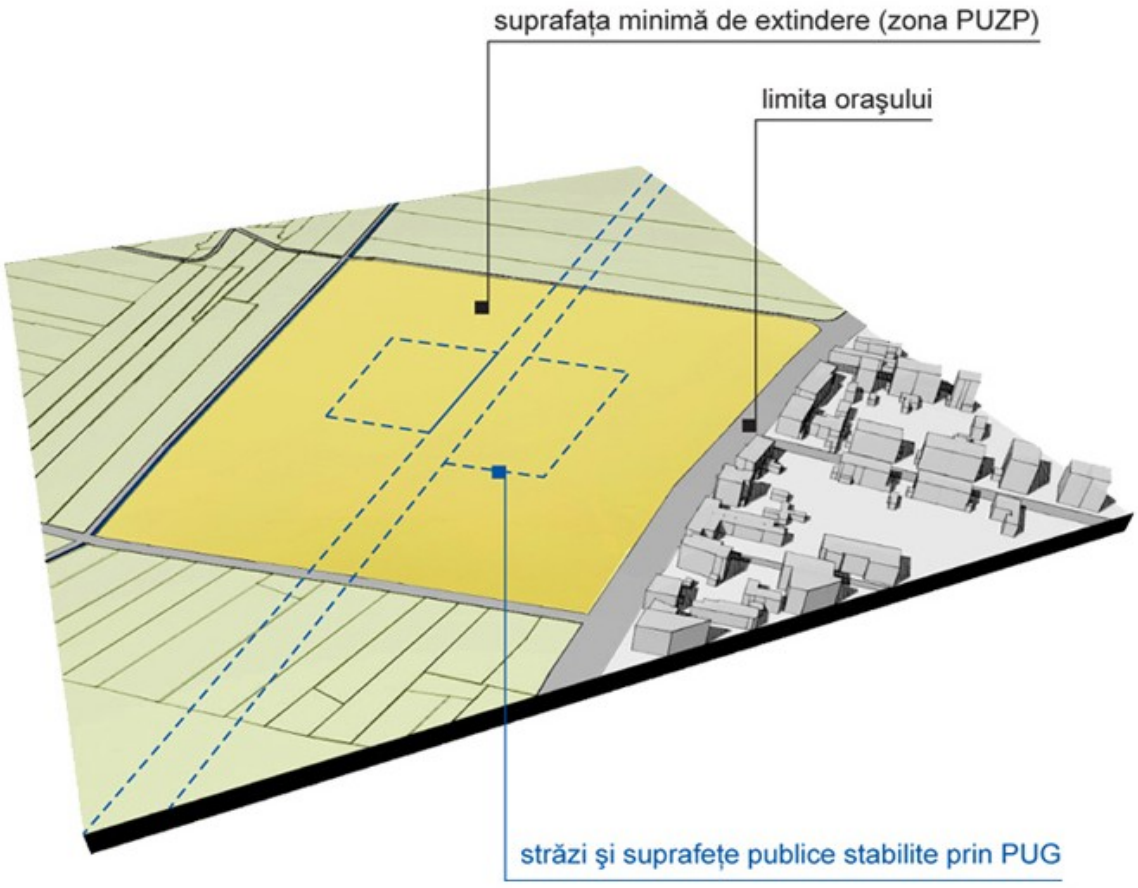
Anexa nr. 10

Schemă de ilustrare a etapelor operaţiunilor de parcelare/reparcelare şi viabilizare
(I-IV) pentru zone de locuinţe

etapa I Limitele zonei de urbanizare vor fi date de elemente topografice şi cadastrale (drumuri, ape, canale, forme marcante de relief, păduri etc). Toate parcelele aflate în interiorul perimetrului stabilit vor face obiectul operațiunii de reparcelare. Proprietarii pot constitui o asociație temporară a cărei scop este inițierea operațiunii de parcelare / reparcelare. Această asociație beneficiază de scutiri pentru o serie de taxe şi obligații. *
Delimitarea zonei PUZ, obligativitatea reparcelării şi a asigurării suprafețelor necesare pentru obiectivele de utilitate publică vor fi condiții pentru dezvoltarea zonei.
Anterior operațiunii de reparcelare este necesară actualizarea evidenței topografice şi cadastrale a zonei.



etapa II Asociația temporară are următoarele atribuții:
- inițiază o unificare virtuală şi temporară a terenurilor care formează parcelabilul;
- execută atribuțiile unui parcelator.*

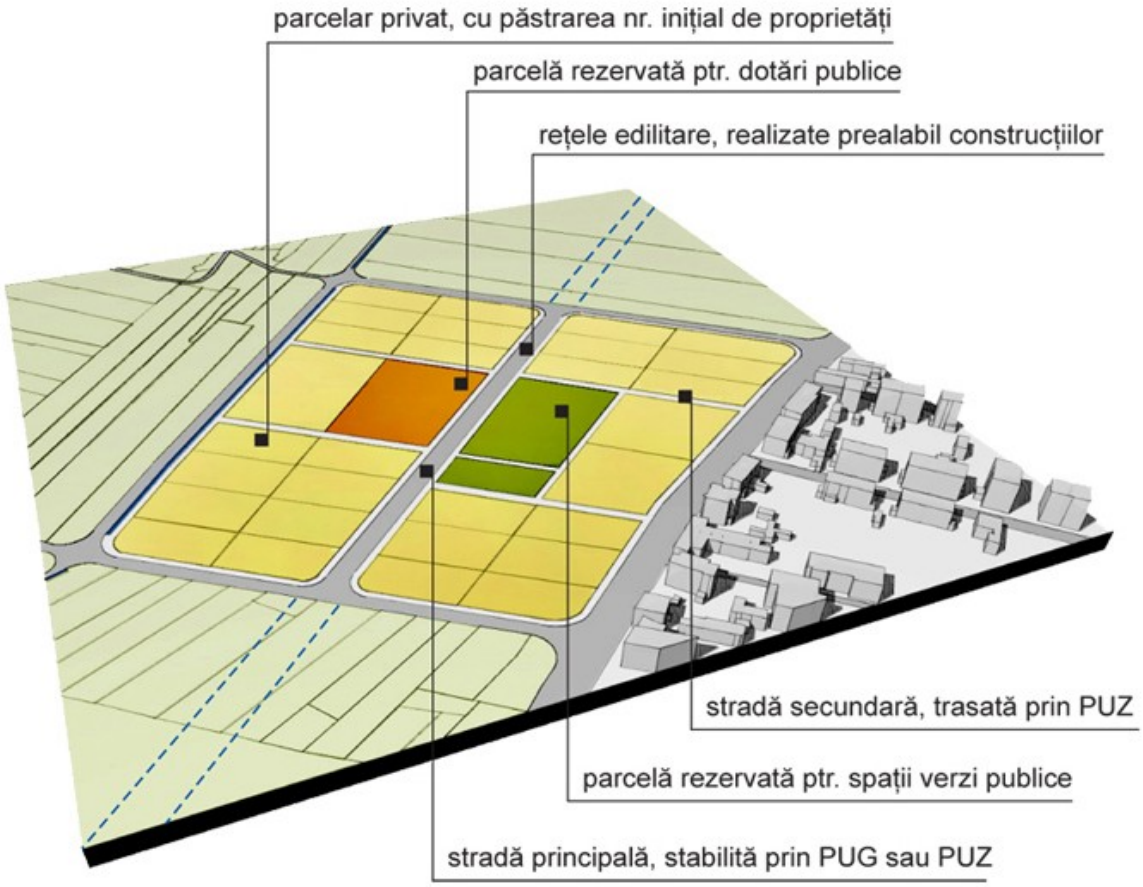


etapa III Planul Urbanistic Zonal asigură:

- organizarea funcțională şi spațială a zonei (străzi, rețele edilitare, regulament de construire), respectând PUG
- remodelarea parcelarului inițial în scopul realizării de construcții, cu păstrarea numărului inițial de parcele private
- stabilirea şi rezervarea suprafețelor necesare pentru dotări publice (grădinițe, şcoli, sănătate etc) şi spații verzi

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de interes public vor fi cedate de către participanții la operațiune sub forma unei cote procentuale a proprietății private. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobîndesc parcelele private prin operațiunea de urbanizare.

Viabilizarea zonei este o condiție pentru acordarea autorizațiilor de construire.



etapa IV Extinderea oraşului se va face în etape. Condiția pentru dezvoltarea unei zone noi este finalizarea viabilizării zonei precedente.
Scopurile etapizării sunt:

- o gestiune eficientă a resursei teren, asigurarea rezervelor necesare pentru dezvoltări pe termen lung şi pentru generațiile viitoare
- o politică rațională de investiții publice în infrastructură
- protejarea cadrului natural al oraşului
- o formă coerentă a corpului urban

