Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 U.T.R. Is S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. 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 îndeplinește 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 (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	Toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește 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 P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise. În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând: (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. În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) şi, pe baza acestuia, a unui P.U.Z. ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie. Prin P.U.Z. 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 U.T.R. Va; S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. 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.	S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Et; S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier; Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi se vor elabora P.U.D.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 Referință”*) 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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, 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 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.	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 P.U.Z. de regenerare urbană şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. 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 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. În 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. 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.	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 şi dotări în clădiri existente. **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. **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	Locuințe colective şi dotări în clădiri existente. 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. 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 De regula, se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor şi amenajărilor, modificări interioare şi exterioare, reparații, schimbari de destinatie, fără amplificarea volumelor existente.
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 condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). 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;	Funcțiuni terțiare – comerț alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). Pentru cladiri independente cu alta destinatie decat cea de locuire (ex. centrala termica de cartier), se admite conversia functionala potrivit functiunilor tertiare enumerate mai sus. Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integritate. Funcțiuni terțiare – comerț alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – 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 P.U.Z. 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. Prin excepție, apartamentele cu destinație locuință sunt admise fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere prestare de proprietari / ocupanți cu următoarele condiții prevăzute: (a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire; (b) suprafața utilp ocupată de aceaasta să nu depăşască 30 mp: (c) să implice maxim 3 persoane; (d) să aibă acces public limitat (ocazional)

	(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; (f) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei. 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 desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a)să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire; (b)să aibă acces public limitat (ocazional); (c)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; (d)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.	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. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.~~Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.~~ E interzisă construirea de clădiri de locuit noi şi realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. 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. Se interzice 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.	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.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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*.	Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. 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 P.U.Z. de regenerare urbană. 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	Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z 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 P.U.Z. 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în

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.	contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. **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. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. 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.	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.	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. În 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	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 și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și 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.	interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și 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 (P.O.T.)	
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	P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% pentru parcelele de colț: P.O.T. 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. P.O.T. 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 P.O.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et P.O.T. maxim -S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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 colț: 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	C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,2 pentru parcelele de colț: C.U.T. 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. C.U.T. 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 C.U.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et C.U.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

Lc Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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	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 P.U.Z.
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	Pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un P.U.D. 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 şi funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale" - PLA_SPAL. În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând: (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. În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) şi, pe baza acestuia, a unui P.U.Z. ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie. Prin P.U.Z. 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

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 și 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 situațiilor tranzitorii	S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier Prin P.U.Z. 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 P.U.Z. Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și 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.	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. 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 și 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 și 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 biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și 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 P.U.Z. de Regenerare Urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care: (a) prezentul P.U.G. sau P.U.Z. 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 P.U.G., 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 biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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.	Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. În 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.	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.	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	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, alimentatie publica – 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 P.U.Z. 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.	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.

Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente. Constructii provizorii de orice natură. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente. Constructii provizorii de orice natură. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. ~~Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII 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 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.	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.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600 mp (e) să aibă formă regulată Se admit operaţiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile de construibilitate enunţate mai sus. S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600 mp; ~~(e) să aibă formă regulată~~ Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile de la punctele (b) şi (c) enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. Se admit operaţiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile de construibilitate enunţate mai sus. S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secţiunea 1.C Reglementări pentru Spaţiul Public), în front discontinu (deschis). (a) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate (b) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament (c) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.	Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secţiunea 1.C Reglementări pentru Spaţiul Public), în front discontinu (deschis). În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate. În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcţie se va 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 dispunere / cuplare se va stabili prin	De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. În cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcţie se va 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 dispunere / cuplare se va

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.	stabili prin P.U.D., 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. În 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 P.U.Z. 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.	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.	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 P.U.Z. 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.	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.	Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornişă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În 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 P.U.Z. 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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. În 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.	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.	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.	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. În 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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Neîmprejmuirea parcelelor se poate stabili prin P.U.Z. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
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	Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult P.O.T. maxim = 30% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 35% cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult P.O.T. maxim = 20% Pentru alte funcțiuni (dotări) P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi P.O.T. 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. P.O.T. 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 P.O.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et P.O.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:	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 depăși CUT maxim = 1,2 Această reglementare se va aplica și 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 și 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	C.U.T. maxim = 1,1 Pentru imobilele de locuit: C.U.T. maxim = 1 Pentru alte funcțiuni (dotări) C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși C.U.T. maxim = 1,2 Această reglementare se va aplica și 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. C.U.T. maxim - S_Is – Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is C.U.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et C.U.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform PUZ de regenerare urbană

Lcs **Zona căminelor studenţeşti**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Zonă a căminelor studenţeşti ale universităţilor, organizate în ansambluri unitare (Haşdeu, Observator) sau dispersate în teritoriul urban, realizate în general în perioada postbelică. Subzone: **S_Et – Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial** – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et **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** – datorită relaţiei de stânjenire reciprocă / incompatibilitate cu cadrul urban existent	Zonă a căminelor studenţeşti ale universităţilor, organizate în ansambluri unitare (Haşdeu, Observator) sau dispersate în teritoriul urban, realizate în general în perioada postbelică. Subzone: S_Et – Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et 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 – datorită relaţiei de stânjenire reciprocă / incompatibilitate cu cadrul urban existent.
A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
Toate ansamblurile vor beneficia de un **Program de Regenerare Urbană**. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplineşte condiţiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenţie. La construcţia programului se va lua în considerare şi „Ghidul metodologic Pentru îmbunătăţirea calităţii si funcţionalităţii spaţiilor publice din marile ansambluri rezidenţiale” - PLA_SPAL. Construcţii noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcţionale, restructurarea sistemului de spaţii publice sunt permise **doar** ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent programului. **In lipsa acestuia toate aceste tipuri de operaţiuni sunt interzise.** In componenta sa spaţială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, imlicând: (a) reconsiderarea/eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc) (b) reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia (c) dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale (d) reabilitarea infrastructurii (e) creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi (f) ameliorarea condiţiilor 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 intervenţiilor 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 activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial**. E acceptabilă conversia în acest sens a subzonelor de tip **S_L** în cazul în care din punct de vedere al situaţiei spaţiale acest fapt e posibil, cu condiţia ca activităţile terţiare propuse să fie compatibile cu profilul funcţional al zonei şi să se adreseze preponderent rezidenţilor. **S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate**. **S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier**. Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată. Pentru intervenţii ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi, se va elabora în plus, pentru fiecare caz în parte, un PUD.	Toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplineşte condiţiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenţie. La construcţia programului se va lua în considerare şi „Ghidul metodologic Pentru îmbunătăţirea calităţii si funcţionalităţii spaţiilor publice din marile ansambluri rezidenţiale” - PLA_SPAL. Construcţii noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcţionale, restructurarea sistemului de spaţii publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operaţiuni sunt interzise. În componenţa sa spaţială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, implicând: (a)reconsiderarea / eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc); (b)reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia; (c)dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale; (d)reabilitarea infrastructurii; (e)creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi; (f)ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale. În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) şi, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervenţiilor 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 activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial. E acceptabilă conversia în acest sens a subzonelor de tip S_L în cazul în care din punct de vedere al situaţiei spaţiale acest fapt e posibil, cu condiţia ca activităţile terţiare propuse să fie compatibile cu profilul funcţional al zonei şi să se adreseze preponderent rezidenţilor. S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate. S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier. Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată. Pentru intervenţii ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi, se va elabora în plus, pentru fiecare caz în parte, un P.U.D.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 Referință”*) 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 P.U.Z. 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. În 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.	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 și 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 studenţeşti 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.	Cămine studenţeşti 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 construi. De regula, se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile / construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor şi amenajărilor, modificări interioare şi exterioare, reparații, schimbari de destinatie, fără amplificarea volumelor existente.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Funcțiuni terțiare – 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 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	Funcțiuni terțiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 500 mp, cu următoarele condiții: (a)să fie amplasate prin P.U.Z. 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. Comerţ en gros. Comerţ 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.	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. Comerţ en gros. Comerţ 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. 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 P.U.Z. 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.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII 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.	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.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.	Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. 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 activități:** - conform *Anexei 2*	Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. 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. În 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 P.U.Z. de regenerare urbană. Alte activități: - conform Anexei 2
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Pentru căminele studenţeşti se conservă regimul de înălțime actual. In plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri uşoare. Pentru clădirile noi cu alte destinații decât cazarea 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.	Pentru căminele studenţeşti se conservă regimul de înălțime actual. În plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri uşoare. Pentru clădirile noi cu alte destinații decât cazarea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z. de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăşi 2 nivele supraterane (P, P+1) şi respectiv 8 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 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. Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra şi subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

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.	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 ansamblurilor / căminelor, 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 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.	Pe ansamblul teritoriului ansamblurilor / căminelor, 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. În 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.	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. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. 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.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
P.O.T. 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. P.O.T. 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 P.O.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent UTR Et P.O.T. maxim - S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent UTR Is. P.O.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană	P.O.T. 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. P.O.T. 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 P.O.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent UTR Et P.O.T. maxim - S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent UTR Is. P.O.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
C.U.T. 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. C.U.T. 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 C.U.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent UTR Et C.U.T. maxim - S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent UTR Is. C.U.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană	C.U.T. 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. C.U.T. 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 C.U.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent UTR Et C.U.T. maxim - S_Is – Subzona de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent UTR Is. C.U.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

Lid Zonă de urbanizare, Locuinţe cu regim redus de înălţime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe 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 activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A	Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe 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 activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is – Subzona de instituţii 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. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiţii: (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referinţă. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidenţiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spaţial şi funcţional. 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 servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.	Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z. În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiţii: Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referinţă. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidenţiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spaţial şi funcţional. Acesta va include minimum un cvartal. Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe 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 condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situaţiilor tranzitorii.	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa

reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de CATU. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepţia străzilor colectoare. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor 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 spaţii de odihnă. Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.	4 şi a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepţia străzilor colectoare. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor 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 spaţii de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Locuinţe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.	Locuinţe 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 CONDIŢIONĂRI	
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. Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei (b) suprafaţa 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 activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate (g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii: (a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire (b) suprafaţa 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 activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii: (a) să nu includă alimentaţie publică; (b) să se obţină acordul vecinilor	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. Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate. (e) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile; Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii: (a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire; (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate. Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii: (a) să nu includă alimentaţie publică; (b) să se obţină acordul vecinilor. Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii: (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii: (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei (b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip (c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni	(b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip; (c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni. Pentru constructiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinatie in locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.
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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Prin P.U.Z. se pot institui noi subzone de tipul S_Et sau S_Is. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII 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 condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.	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 condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp (e) să aibă formă regulată Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei. In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.	Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 800 mp. Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor construite, ce nu indeplinesc cumulativ condițiile enumerate mai sus, se pot emite autorizatii de construire si fara documentații de urbanism, daca se încadreaza în prevederile Art.21 alin.4 din Legea nr.50/1991. Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei. În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
(a) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate (b) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 6 m de la aliniament (c) pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. (d) toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp. (e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.	În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate. În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 6 m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor 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 distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,50 m. (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,50 m. (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 12 m. (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m. (e) garajele se vor retrage cu cel puţin 12 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.	În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor 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 distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,50 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m. **Garajele se vor retrage cu cel puţin 12 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.**
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii 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 lăţimea 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.	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a P.U.G, 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 lăţimea 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.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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 Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal: (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două	Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi 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): minimum două locuri de parcare. Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 10 m.	Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea 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 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).

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 60o, 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.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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.

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 60º, 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. În 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.

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice disponibile.

În 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

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.

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

Împrejmuirile 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.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.	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 (P.O.T.)	
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 înţeles urbanistic.	Locuinţe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 20% Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: P.O.T. 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 înţeles urbanistic.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Locuinţe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,4 Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).	Locuinţe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,4 Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: C.U.T. 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
[redacted]	
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	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.	Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z. În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții: (a)Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. 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 se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.

	Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului șef. 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 obține Avizul Arhitectului șef. 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.	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.	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. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, caz in care se va elabora P.U.D.
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 /	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)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (c)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d)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. 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)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

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	(c)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d)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 P.U.D. 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.	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Prin P.U.Z. se pot institui noi subzone de tipul S_Et sau S_Is. 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.	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 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 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; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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. În cazul parcelelor construite, ce nu indeplinesc cumulativ condițiile enumerate mai sus, se

In cazul parcelelor 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.	pot emite autorizații de construire și fără documentații de urbanism, dacă se încadrează în prevederile Art.21 alin.4 din Legea nr.50/1991. În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G, 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 și 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 și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și 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 față a unui autoturism.	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. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m şi cu cel mult 5 m față de 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 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 și/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.	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). (b)În 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. (c)În 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. (d)În 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. (b)Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (c)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. 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.

(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.	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. 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.	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 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, 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 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	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 P.U.D. 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	Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel 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 – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului

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.	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 60o, 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 60º, 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.	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.	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	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80

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.	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. 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 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 (P.O.T.)	
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.	Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: P.O.T. 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.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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).	Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: C.U.T. 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).

Lir Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
[redacted]	
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	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 servitutile 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 situațiilor tranzitorii.*	Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții: (a)Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z.. 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 se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servitutile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză. Reglementările P.U.Z. şi R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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, 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*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

situațiilor tranzitorii.	Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului șef. 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 obține Avizul Arhitectului șef. 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	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.	Locuințe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, caz in care se va elabora P.U.D.
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	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)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (c)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d)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; (e)pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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 depășească 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	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)activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor; (c)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d)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 P.U.D. 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; 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.	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. Prin P.U.Z. se pot institui noi subzone de tipul S_Et sau S_Is. 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.	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	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 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 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.	(c)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; (d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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. În cazul parcelelor construite, ce nu indeplinesc cumulativ condițiile enumerate mai sus, se pot emite autorizatii de construire şi fără documentații de urbanism, dacă se încadreaza în prevederile Art.21 alin.4 din Legea nr.50/1991. În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., 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 față a unui autoturism	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 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	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. În 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. În 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

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.	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. În 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 P.U.Z. sau P.U.D. (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.	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 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G., 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 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	Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care

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	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): 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. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D. 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 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.	Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel 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 – 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 60o, 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 60o, 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. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nutrebuie să depăşească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design şi poziționare cu arhitectura acestora.	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. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nutrebuie să depăşească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design şi poziționare cu arhitectura acestora
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele 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 spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.	Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele 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 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 sau cele destinate activităților agricole, 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.	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, 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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: P.O.T. 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.	Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: P.O.T. 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.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: C.U.T. 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).	Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: C.U.T. 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).

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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	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 situațiilor tranzitorii.	Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții: 1. Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În 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. 2. Prin Avizul de Oportunitate, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză. Reglementările P.U.Z. şi R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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 obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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	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. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, caz în care se va elabora P.U.D.
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 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 funcțiunea de locuire (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp (b) să implice maximum 5 persoane	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: 1. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; 2. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii ; 3. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ; 4. 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. 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: activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; 1. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; 2. 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 /

(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 explo atarea construcțiilor de acest tip (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni	clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: 1. să nu includă alimentație publică; 2. să se obțină acordul vecinilor Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiții: 1. să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei; 2. să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcțiilor de acest tip 3. 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.	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Prin P.U.Z. se pot institui noi subzone de tipul S_Et sau S_Is. 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.	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 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 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.	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: 1. să aibă front la stradă; 2. lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ; 3. adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; 4. suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. 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. În cazul parcelelor construite, ce nu indeplinesc cumulativ condițiile enumerate mai sus, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de urbanism, dacă se încadrează în prevederile Art.21 alin.4 din Legea nr.50/1991. În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., 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	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.	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.	Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m: 1. 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. 2. 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: 1. 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. 2. 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: 1. 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. 2. 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. 3. garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. 4. 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.	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 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.	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 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	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: 1. minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; 2. minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): 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 P.U.D. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: 1. să nu includă alimentație publică; 2. să se obțină acordul vecinilor. 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.	Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel 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 – 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.

ce nu vor depăşi 60o , 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 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. S erviciile 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.	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 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.	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.	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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
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	Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: P.O.T. 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.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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).	Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: C.U.T. 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).

Lc Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 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.	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 care permanentizează corpurile parazitare. Situațiile în care: • pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu; • parcela în înțeles urban are o suprafață mai 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 P.U.D.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare

	sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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	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 obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
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	Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. 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 servicii publice 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: 1. să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); 2. 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~~

(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	~~(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	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, mall; 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, mai puțin în cazul celor existente; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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; 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	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: 1. să aibă front la stradă; 2. lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m; 3. adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă; 4. suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.
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	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 curţi 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 condiţia 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 faţă de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 4,50 m, iar faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere a clădirii faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea acesteia, dar nu mai puţin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală. Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială / situaţia existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.	Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi 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 condiţia ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În 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 faţă de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 4,50 m, peste spaţiul public, iar faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere a clădirii faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea acesteia, dar nu mai puţin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală. Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială / situaţia existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.	În cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi 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 lăţimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate,

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.	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 la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.
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.	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. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: 1. 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. 2. 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. 3. pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. 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 (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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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, în funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o 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.
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.	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.	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)	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max. = 50% şi minimum 15% în cazul P.O.T. max. = 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.	Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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. I n cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. 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: P.O.T. 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	

Pentru 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.4 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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: C.U.T. 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). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 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 servitățile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.	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 care permanentizează corpurile parazitare. Situațiile în care: • pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu; • parcela în înțeles urban are o suprafață mai 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 P.U.D. ~~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 servitățile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servitățile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitățile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitățile 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*	Se vor aplica în mod obligatoriu servitățile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitățile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitățile 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

situațiilor tranzitorii.	Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate ~~cu caracter ambulatoriu~~, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
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 /	Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. 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 servicii publice/de interes public 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: 1. să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); 2. 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.

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	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.	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, mall; 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, mai puțin în cazul celor existente; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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; 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	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; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.
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	Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. 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.

excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.	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.	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. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În 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. În 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.	În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi și drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. 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.	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 la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.
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.	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. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: 1. 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).~~ 2. 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiu public, 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.
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.	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.	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).	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% şi minimum 15% în cazul P.O.T. 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.	Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. 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: P.O.T. 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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: C.U.T. 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). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 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.	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 care permanentizează corpurile parazitare. Situațiile în care: • pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu; • parcela în înțeles urban are o suprafață mai 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 P.U.D. ~~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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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).

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 situațiilor tranzitorii.*	Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate ~~cu caracter ambulatoriu,,~~ de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
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. I nstalații 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:	Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. 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 servicii publice/de interes public 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 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	1. 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.	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, mall; 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, mai puțin în cazul celor existente; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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; 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	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: 1. să aibă front la stradă; 2. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m; 3. adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; 4. suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), 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	
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.	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 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	
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.	Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (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. În 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).	În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi și drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. 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.	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 la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

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.	Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii : 1. 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.~~ 2. pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. 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 / totală reglementată.~~ ~~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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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.
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.	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	
azul 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	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% şi minimum 20% în cazul P.O.T. 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.

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).	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	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60% 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru 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).	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0 Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0 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

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.	reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Lc Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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	
rarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții 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.	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 care permanentizează corpurile parazitare. Situațiile în care: • pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu; • parcela în înțeles urban are o suprafață mai 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 P.U.D.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea

	acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, 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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
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	Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. 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 servicii publice 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: 1. 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:

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	(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.	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, mall; 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, mai puțin în cazul celor existente; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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; 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	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: 1. să aibă front la stradă; 2. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m; 3. adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; 4. suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.
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	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

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.	aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. 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	
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.	De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În 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).	În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi şi drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. 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.	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 la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.
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	Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii: 1. 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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR M4 pag. 5/6 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.	(maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S) +P+2+1R. 2. 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.
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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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.
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.	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).	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% şi minimum 20% în cazul P.O.T. 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	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 45% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60% 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,4 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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: C.U.T. 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). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de

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.	*teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RiM **Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 orașului. 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	**Caracterul actual** Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. 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** În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.
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, 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.	Prin P.U.G. 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.~~ Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabileşte oportunitatea restructurării şi se vor specifica detaliat condițiile-cadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director. (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.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, 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	Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex

expoziţional, centru de congrese şi conferinţe, 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 activităţi admise, cu condiţia integrării acestora în noua structură urbană. Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficu	expoziţional, centru de congrese şi conferinţe, 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 activităţi admise, cu condiţia integrării acestora în noua structură urbană. Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Activităţi / 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. Comerţ en gros. Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public. Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Activităţi / 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; Comerţ en gros; Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public; Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale; Locuire de tip individual; Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor; Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.	Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spaţii publice – străzi şi pieţe specifice acestui mod de construcţie 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) suprafaţa va mare sau egală cu 500 mp (e) formă regulată Frontul parcelelor adiacent fiecărui spaţiu public va fi uniform ca deschidere. Pentru cvartalele cu locuinţe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spaţiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidenţial).	Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spaţii publice – străzi şi pieţe specifice acestui mod de construcţie urbană. În 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) suprafaţa va mare sau egală cu 500 mp; Frontul parcelelor adiacent fiecărui spaţiu public va fi uniform ca deschidere. Pentru cvartalele cu locuinţe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spaţiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidenţial).
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepţia celor situate pe străzi secundare, cu locuinţe 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.	Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepţia celor situate pe străzi secundare, cu locuinţe 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 FAŢĂ 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 excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă 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 faţă de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai	Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă 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. În acelaşi timp, retragerea faţă de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai

puțin de 9 m.	mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
In conformitate cu PUZ de restructurare	În conformitate cu P.U.Z. de restructurare.
8. CIRCULAȚII ȘI 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.	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.	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.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Inălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se 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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea 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.	Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se 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.; (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; ~~(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea 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;~~
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%).	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului

Raportul plin-gol, ca şi materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară. C ulorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. Clădiri industriale supuse conversiei funcţionale Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura şi materialele de finisaj ale faţadelor 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 evidenţia / diferenţia în structura spaţială 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.	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 concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, 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 construcţiei. **Clădiri industriale supuse conversiei funcţionale** Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura şi materialele de finisaj ale faţadelor 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 evidenţia / diferenţia în structura spaţială 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiţie a autorizării construcţiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiţie a autorizării construcţiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 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 30% 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).
14. ÎMPREJMUIRI	
Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea 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. In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcţiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile 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 fără a afecta spaţiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.	Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea 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. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcţiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile 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 fără a afecta spaţiul public. 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 (P.O.T.)	
Pentru clădirile comune:	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.	P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune şi respectiv A.C. 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) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural şi de poziția urbană.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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.	Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8 Pentru clădirile situate în poziții particulare şi cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural şi de poziția urbană.

RrEm

Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasiindustrial, comerț engros

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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).	**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. 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.	În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. ~~Având în vedere numeroasele situații atipice, ca 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 sevituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.	~~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, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.~~
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. *Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.	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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Locuire de orice tip. Depozitare de deșeuri 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 și 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Locuire de orice tip; Depozitare de deșeuri 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 și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri~~. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
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 și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și 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	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 la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. ~~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.	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 ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în	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.	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. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În 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).	În 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.	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.	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 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) 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 reglementată.	În 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. În 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) 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 reglementată.~~ Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu),

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 12 m. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 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 cornișă 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 cornișă reglementată.	înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă 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 cornișă 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 cornișă 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 cornișă 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.	~~Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă 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.	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.	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.	Împrejmuirile 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 și 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.	Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT Maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. In cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.	P.O.T. maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 1,2 Pentru parcelele de colț și pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 1,5 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,2 Pentru parcelele de colț și pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 1,5 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RrEt

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate (b) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca (c) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere (g) degradarea spațiului public, parcare în exces (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni (i) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare **Caracterul propus** Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.	**Caracterul actual** Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate; (b) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca; (c) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate; (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc. (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia; (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere; (g) degradarea spațiului public, parcare în exces; (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni; (i) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare; **Caracterul propus** Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.
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. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul. PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce	În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de P.U.Z. pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul. P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce

priveşte obiectivele şi sevituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.	priveşte obiectivele şi sevituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	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 şi funcțiuni conexe. 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.	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 condiţii: (a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii: (a) să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie (b) spaţiile de producţie să nu fie dispuse spre spaţiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă	Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane); (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii: (a) să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie; (b) spaţiile de producţie să nu fie dispuse spre spaţiile 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 prezenţa în vecinătate a aeroportului. Activităţi / 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 Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 Reparaţia 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 - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Locuirea nu e amisă datorită nivelului ridicat de poluare fonică generat de prezenţa în vecinătate a aeroportului; Activităţi / 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; Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare; Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Reparaţia 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 - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 450 mp (e) să aibă formă regulată Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. Se recomandă operaţiuni de comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiţii: (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	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 450 mp; ~~(e) să aibă formă regulată~~ Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate la punctele (b), (c) şi (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. ~~Se recomandă operaţiuni de comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiţii:~~ ~~(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 FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulaţie. Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m faţă de aliniament, în regim de construire deschis în lungul	Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulaţie. Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m faţă de aliniament, în regim de construire deschis în lungul

străzilor secundare, cu două benzi de circulație.	străzilor secundare, cu două benzi de circulație.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
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 depăși 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 cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.	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 depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.	În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.
8. CIRCULAȚII ȘI 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.	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. Spații libere şi spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. . Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.	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. Spații libere şi spații plantate* nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.
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 colț se poate admite o înălțime maximă la cornişă ce 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 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ	În lungul arterelor majore de circulație clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la 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 se poate admite o înălțime maximă la cornişă ce 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; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se

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 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.	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 reglementată. Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornişă a clădirilor va fi de 12 m. În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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.	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.	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.	În 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. 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 (P.O.T.)	
Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) 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.	**Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:** Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70% **Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:** Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 50% Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 2,4 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) 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.	**Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:** Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,0 **Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:** Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,5 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 2,0 Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RrM1

Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se 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 și diminuarea prezenței acesteia (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere (f) degradarea spațiului public, parcare în exces (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare	**Caracterul actual** Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se 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 și diminuarea prezenței acesteia; (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere; (f) degradarea spațiului public, parcare în exces; (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni; (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.
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 cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.	**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 cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc); Spre Someș 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 se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul. Elaborarea de PUZ este obligatorie pentru cvartalele adiacente Someșului. Prin acestea se va reglementa	În 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 mai 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 P.U.D. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea construcției pe parcelă și configurarea volumetrică se admit lucrări ce nu duc la amplificarea volumului. ~~Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.~~

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.	~~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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **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 – Unități Teritoriale de Referință”) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

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.	Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
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	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.	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; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public; (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.	(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 la punctele (b), (c) şi (d), se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea 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. În 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.	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.
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.	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. În 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. În 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la 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	În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai

nu mai puţin 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.	puţin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În 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.	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.	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, 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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea 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.	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. În 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, espectiv 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 P.U.Z. 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 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, 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu

publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / 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. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. 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. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	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 concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. 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. ~~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 utilităţilor necesare la reţelele 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 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 minimum 20% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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. Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% şi minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% 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. Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).
14. ÎMPREJMUIRI	
Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea 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. In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcţiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile 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 fără a afecta spaţiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.	Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea 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. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcţiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile 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 fără a afecta spaţiul public. 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 (P.O.T.)	
Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante):	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii 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.	P.O.T. maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. 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: P.O.T. maxim = 80% Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2. 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 4,0 Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RrM2

Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere (f) degradarea spațiului public, parcare în exces (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare **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 cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).	**Caracterul actual** Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate; (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate; (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc; (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia; (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere; (f) degradarea spațiului public, parcare în exces; (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni; (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare. **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 cornișa 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 se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul. PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.	În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care: • 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 P.U.D. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea construcției pe parcelă și configurarea volumetrică, se admit exclusiv lucrări ce nu duc la amplificarea volumului. ~~Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.~~ ~~PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și sevitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și~~

	~~configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.~~
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).	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”*) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului 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 funcţională complexă şi echilibrată, o structură spaţială bazată pe principiul cvartalului si spaţii publice - străzi, pieţe, spaţii verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 avizate de CTATU. Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului 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 funcţională complexă şi echilibrată, o structură spaţială bazată pe principiul cvartalului si spaţii publice - străzi, pieţe, spaţii verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obţine Avizul Arhitectului şef. Pentru reţeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.	Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni 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 și 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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare numai în interiorul locuinței	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 și 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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. ~~Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:~~ ~~(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire~~ ~~(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	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; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.~~ Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
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 și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.	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 la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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.	~~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. În 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.	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.	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. În 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. În 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. În 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În 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.	În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu 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). În 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.	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.	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.	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.	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. În 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,	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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.

stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	~~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.	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).	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.	Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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. În 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 (P.O.T.)	
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 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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. 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 taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. 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: P.O.T. maxim = 80% Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. 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 (C.U.T.)	
Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,8 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 2,2 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 2,2 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0 Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RrM3

Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se 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 cornișa situată la o înălțime de 15 m.	**Caracterul actual** Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se 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 cornișa 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 se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. 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	În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care: • 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 priveşte amplasarea construcției pe parcelă şi configurarea volumetrică, se admit exclusiv lucrări ce nu duc la amplificarea volumului. A~~vând 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.~~

şi echipare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.	~~PUZ sau PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi sevituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.~~
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).	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”*) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului 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 funcţională complexă şi echilibrată, o structură spaţială bazată pe principiul construcţiei urbane de tip deschis şi spaţii publice - străzi, pieţe, spaţii verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 savizate de CTATU. Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului 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 funcţională complexă şi echilibrată, o structură spaţială bazată pe principiul construcţiei urbane de tip deschis şi spaţii publice - străzi, pieţe, spaţii verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obţine Avizul Arhitectului şef. Pentru reţeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.	Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism etc. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.

Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.	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	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.	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; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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	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.	~~(e) să aibă formă regulată~~ Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) şi (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea 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.	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.	Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal 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. În 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la 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).	În 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	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.	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.	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 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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea 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.	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 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 P.U.Z 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 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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.~~

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.	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).	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% şi minimum 20% în cazul P.O.T. 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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60% Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală

	a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 2,4. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 2,4. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0 Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

RrM4

Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 orașului 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.	**Caracterul actual** Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului 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 se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. 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.	În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care: • 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 P.U.D. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte amplasarea construcției pe parcelă şi configurarea volumetrică, se admit exclusiv lucrări ce nu duc la amplificarea volumului. ~~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~~

	~~și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.~~
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului si spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și 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.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului si spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în	Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara

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	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.	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; Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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	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 la punctele (b), (c) şi (d), 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.	~~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.	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.	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. În 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).	În 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.	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.	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 fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.	Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință. ~~garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.~~
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Inălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+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 cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 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 cornișă / 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.	Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+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 cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 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 cornișă / 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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. ~~Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.~~
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
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 branșament și 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.	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 branșament și 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria

spațiilor libere. Pe fâșia 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).	spațiilor libere. Pe fâșia 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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. 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): P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60% Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru 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	Pentru parcelele comune: C.U.T. 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): C.U.T. 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: C.U.T. maxim = 2,4 Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu

parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.	titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Ta / UTa Zonă de circulație aeriană şi amenajări aferente

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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	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. CONDITIONĂRI 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. **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 – Unități Teritoriale de Referință") . 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.	Zona e reglementată detaliat din punct de vedere urbanistic în P.U.Z. "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 Autorității Aeronautice Civile Romane 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL 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.	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 P.U.G. 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	**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)	Sunt precizate pe baza restricțiilor tehnice şi de obstacolare prevăzute de normele de siguranță şi securitate prin P.U.Z. "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.	Sunt precizate pe baza restricțiilor tehnice şi de obstacolare prevăzute de normele de siguranță şi securitate prin P.U.Z. "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"	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 P.U.D, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, ca şi a celor aferente "P.U.Z. Aeroportul Internațional Cluj-Napoca"
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Nu e cazul	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.	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"	Conform reglementărilor "P.U.Z. Aeroportul Internațional Cluj-Napoca"
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Conform reglementărilor "PUZ Aeroportul Internațional Cluj-Napoca"	Conform reglementărilor "P.U.Z. 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.	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 stăzilor. 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	Staționarea autovehiculelor de orice tip este permisă doar în afara spațiului public aferent stăzilor. 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). Inălțimea 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). Inălțimea maximă poate fi redusă prin avizul AACR. **Ta_Z.M. – Zona Militară** H total maxim = conform normelor interne şi de obstacolare ale aeroportului	**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). Inălțimea 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). Inălțimea 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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	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.

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.	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.	**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.).	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 (P.O.T.)	
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	**Ta_Z.S.M. / UTa_Z.S.M. – Zona Suprafeței de Mişcare** P.O.T. maxim = 0.016% **Ta_Z.T.A. / UTa_Z.T.A. – Zona Tehnică Aeroport** P.O.T. maxim = 26% **Ta_Z.P.A. / UTa_Z.P.A. – Zona Publică Aeroport** P.O.T. maxim = 27.5% **Ta_Z.M. – Zona Militară** P.O.T. maxim = reglementat şi avizat prin studii speciale conform normelor MAI
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	**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

TDA Terenuri cu destinație agricolă - arabil, păşuni, fânețe situate în extravilan

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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. 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.	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. ~~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.~~
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 P.U.Z. sau P.U.D, 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ***Anexei 1*** la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Pajişti, fânațe Păşunat, culturi agricole diverse, pepiniere Unități agricole / ferme existente Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte	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	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, pășune, 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	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, pășune, 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.	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.	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.	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.	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.	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.	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 P.U.Z. 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.	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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	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.	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 ȘI SPAȚII PLANTATE	
Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea păşunilor în fânețe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor	Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea păşunilor în fânețe. 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.	În 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 (P.O.T.)	
Pentru păşuni, fânețe, 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)	~~**Pentru păşuni, fânețe, 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 (C.U.T.)	
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)	~~**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)

UEc **Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânețe, 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 C.U.T.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânețe, 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 C.U.T.
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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În 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: 1. limite determinate de învecinarea cu alte UTR; 2. căi de circulație reglementate prin P.U.G. (inclusiv prin servituți de utilitate publică); 3. elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente; 4. limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în P.U.G. (acestea au caracter indicativ); 5. 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-funcționalăfuncțională etc **Etapele procedurii implică:** 1. obținerea Avizului de Oportunitate; 2. elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării

administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi RLU. 4. aprobarea P.U.Z.; 4. 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 P.U.Z: ▪ rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; ▪ străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. şi normele tehnice specifice. 6. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; 6. realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepția acestora; 6. întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În 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 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 situațiilor 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**. Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servitușile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitușile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitușile 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 situațiilor tranzitorii.*	Se vor aplica în mod obligatoriu servitușile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitușile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete şi servitușile 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, 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 P.U.Z. 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.	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"	Activități economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice şi juridice: 1. comerț cu mărfuri de folosință generală şi servicii domestice; 2. comerț specializat pe profile şi serviciile aferente; 3. comerț şi servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc. 4. 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.	Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții: 1. să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală; 2. clădirile pentru producție şi servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice; 3. 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. 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	Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții: 1. vor avea front la stradă; 2. lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m; 3. adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă; 4. suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp.
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.	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 P.U.Z. 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.	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).	În 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.	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.	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	Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de Urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare. 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+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră

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.	în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. . 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 P.U.Z. 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
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.	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.	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. În 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.	Împrejmuirile 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
P.O.T. maxim = 35%	P.O.T. maxim = 35%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
C.U.T. maxim = 1	C.U.T. maxim = 1

UE Zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc.

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
Zona include elemente ale infrastructurii urbane de gospodărire comunală: 1. 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. 2. piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc. 3. 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	Zona include elemente ale infrastructurii urbane de gospodărire comunală: 1. 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. 2. piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc. 3. 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.	Pentru organizarea acestor zone în teritoriile ce le sunt rezervate prin P.U.G. se vor elabora P.U.Z. de urbanizare şi, acolo unde e cazul, şi P.U.D. Pentru elementele infrastructurii urbane majore de gospodărire comunală pentru care prin P.U.G. nu s-au rezervat în mod expres amplasamente, în cadrul procedurii de urbanizare a teritoriilor needificate, se vor institui prin P.U.Z. de urbanizare zone de tip U.E.D, în conformitate cu programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, celelalte condiționări specifice, evidențiate în Avizul Arhitectului Șef. 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 P.U.Z. de urbanizare, zone de tip U.E.D. sau subzone de tip S_UED, după caz, în conformitate cu programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, celelalte condiționări specifice, evidențiate în Avizul Arhitectului Șef. Terenurile necesare vor fi alocate în conformitate cu reglementările din cadrul **Procedurii de Urbanizare**, specifice fiecărui tip de zonă / UTR. P.U.Z. / P.U.D. pentru zonele U.E.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile aşa cum sunt ele marcate	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de*

în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	*Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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	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 obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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	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.	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	

tecția 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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 P.U.Z. de urbanizare, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.	Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor tipuri de utilizări, condițiile concrete de amplasare, echipare şi configurare ale clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.Z. 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.	Se vor stabili în cadrul P.U.Z. 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.	Ca regulă generală, clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. 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.	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.
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.	În 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 circulațiilor 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.	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 circulațiilor 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. În 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.	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	
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.	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.
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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 P.U.Z. 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.	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 P.U.Z. 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.	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	
Împrejmuirile 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. În 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip opac.	Împrejmuirile 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. În 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. Împrejmuirile 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.	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 (P.O.T.)	
P.O.T. va fi reglementat prin P.U.Z. de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăşi: P.O.T. maxim = 60%	P.O.T. va fi reglementat prin P.U.Z. de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăşi: P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
C.U.T. va fi reglementat prin P.U.Z. de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăşi: C.U.T. Maxim = 1,2	C.U.T. va fi reglementat prin P.U.Z. de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăşi: C.U.T. Maxim = 1,2

UEi Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice cu caracter industrial

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – păşuni, fânețe, 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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În 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: 1. limite determinate de învecinarea cu alte UTR; 2. căi de circulație reglementate prin P.U.G. (inclusiv prin servituți de utilitate publică); 3. elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente; 4. limite de etapizare a procesului de urbanizare incluse în P.U.G. (acestea au caracter indicativ); 5. 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 de Oportunitate; 2. elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general

meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	ocupând 20 – 25% din suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. 4. aprobarea P.U.Z.; 4. 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 P.U.Z: ▪ rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; ▪ străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. şi normele tehnice specifice. 6. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; 6. realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepția acestora; 6. întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În 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 P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare 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 P.U.Z. sau P.U.D. **UEi / P.U.Z.** Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “*Reglementarea situațiilor 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 P.U.Z. sau P.U.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. 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 P.U.Z. 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.	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	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	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.	Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, pe traseele majore de acces. 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul 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 10.000 mp (e) vor avea formă regulată	Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții: 1. vor avea front la stradă; 2. lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m; 3. adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă; 4. suprafața va fi mai mare sau egală cu 10.000 mp;
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 urb	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. În cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m. Prin P.U.Z. 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.	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.	În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. 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.	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.	Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăşi limitele reglementate în continuare. 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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt. În cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcții cu înălțimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin P.U.Z. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la

	Autoritatea Aeronautica Civila Romana. 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin P.U.Z. 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.
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.	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 P.U.Z. 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.	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. În 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	Împrejmuirile 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
P.O.T. maxim = 60%	P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	

C.U.T. maxim = 1,2	C.U.T. maxim = 1,2

UEm Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici şi mijlocii

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În 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 P.U.G. (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 P.U.G. (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 şi alte spații publice, zonarea şi organizarea spațial-funcționalăfuncțională etc. **Etapele procedurii implică:** (1) obținerea Avizului de Oportunitate; (2) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată

• 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 edilitarurbanistică 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 instituţii 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 suprafeţele 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, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor 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.	(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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi RLU. (4) aprobarea P.U.Z.; (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 P.U.Z: • 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 P.U.G. 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 P.U.Z. de urbanizare se vor organiza şi reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. **S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a realizării investiţiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe 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 condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

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, 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.	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 P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. 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 P.U.Z. 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.	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	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.	Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere şi promovare. 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul 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, 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	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.	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 P.U.Z. 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.	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.	În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. 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	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.

RLU aferent Uis.	**S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și 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.	Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. 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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana. ~~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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin P.U.Z. 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.	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.	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. În 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.	Împrejmuirile 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime şi vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT maxim = 60%	P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 1,2	C.U.T. maxim = 1,2

UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În 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 şi alte spații publice, zonarea şi organizarea spațial-funcționalăfuncțională 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; (7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	(parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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 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 situațiilor 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Reglementările PUZ și 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 situațiilor tranzitorii.*	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și 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 și 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 și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și 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 și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și 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 și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.	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 și servicii publice și 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 științifică (g) culturale Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.	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 științifică (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	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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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	
In cazul: - dezvoltării pe bază de masterplan (a se vedea Secțiunea 1 - A Condiționări 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	În cazul: **- dezvoltării pe bază de masterplan** (a se vedea *Secțiunea 1 - A Condiționări Primare*), terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui, de regulă, o singură parcelă. În cazul organizării mai multor entități urbanistice terenul se va parcela conform prevederilor P.U.Z. 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.
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.	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.	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

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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)	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.	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. Spații libere şi spații 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.	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. Spații libere şi spații 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.	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. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana. ~~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).	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. .

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.	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.	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.	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.	Împrejmuirile 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. 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 (P.O.T.)	
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%	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0

UM1 **Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la	În 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 pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În 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 P.U.G. (c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente; (d) 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 şi alte spații publice, zonarea şi 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) prin care se stabileşte oportunitatea restructurării şi se vor specifica detaliat condițiile-cadru de urbanizare şi etapizare a urbanizării. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul directur. ~~pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);~~ (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - plan director (masterplan) şi P.U.Z - 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional);~~ • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în

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 edilitarurbanistică 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 instituţii 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 suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se pot reglementa punctual, pentru funcţiuni 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, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor 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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată 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.	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. P.U.Z. 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 P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa 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 instituţii 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. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se pot reglementa punctual, pentru funcţiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a a realizării investiţiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. **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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. 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. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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*.	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*.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Reglementările PUZ și 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 situațiilor tranzitorii.*	**Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura 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 și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU. 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.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura 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 și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, locuințele 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 și 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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul	Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. 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 și 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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare numai în interiorul locuinței	~~Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:~~ ~~(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire~~ ~~(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	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 P.U.Z. 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.	Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Prin excepție, pentru parcelele destinate prin P.U.Z. 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 cornișa 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin P.U.Z. 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 cornișa 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 cornișă 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 cornișă 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 cornișă 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă 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 cornișă 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 cornișă 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.	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.	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 cornișă de 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va	Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăşi 22 m, iar înălțimea totală

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 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 (d) 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.	(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 P.U.Z. de urbanizare unui regim de construire deschis (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 ; (d) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite şi aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. 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 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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, peste spațiul public, 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.	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).	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% pentru P.O.T. = 50% şi respectiv 15% în cazul P.O.T. = 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.	Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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%	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele cu regim de construire deschis: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective: P.O.T. maxim = 80%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.4 Pentru parcelele cu regim de construire deschis: C.U.T. maxim = 2,1 Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,0 Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective: C.U.T. maxim = 4,0

UM2 **Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului Caracterul propus Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 edilitarurbanistică şi recepția	În 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 pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În 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 P.U.G.; (c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente; (d) 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 şi alte spații publice, zonarea şi 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 prin care se stabileşte oportunitatea restructurării şi se vor specifica detaliat condițiile-cadru de urbanizare şi etapizare a urbanizării. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director. (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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: • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în

acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. (4) aprobarea P.U.Z.; (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 P.U.Z.: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. 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 recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G, se vor amplasa în cadrul P.U.Z, 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În 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 P.U.Z. 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 P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare 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 situațiilor 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**. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situațiilor tranzitorii.*	Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, locuințele 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	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	
Activităţi / 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. Comerţ en gros. C omerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public. Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Activităţi / 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. Comerţ en gros. Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public. Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. ~~Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600 mp; (e) să aibă formă regulată Prin excepţie, parcelele destinate prin PUZ de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcţiuni ce exclud locuirea), lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m, iar suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 1000 mp.	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600 mp; ~~(e) să aibă formă regulată~~ Prin excepţie, parcelele destinate prin P.U.Z. de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcţiuni ce exclud locuirea), lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m, iar suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 1000 mp.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Prin excepţie, pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare a terenurilor unui regim de construire deschis (pentru funcţiuni ce exclud locuirea), retragera de la aliniament va fi de minimum 4 m. Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepţia garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spaţiilor verzi interioare cvartalelor	Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor 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 corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare a terenurilor unui regim de construire deschis (pentru funcţiuni ce exclud locuirea), retragera de la aliniament va fi de minimum 4 m. Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepţia garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spaţiilor verzi interioare cvartalelor.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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 excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.	Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor reglementa detaliat adâncimea calcanelor, conformarea clădirilor, modul de ocupare a terenurilor etc. Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă 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 cornișă 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă 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 cornișă 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și 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 aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. 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 și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. 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 și servicii publice și 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 cornișă situată la Inălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului și 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 și pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 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 cornișă reglementată.	Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului și o înălțime totală maximă de 16 m. În 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 și pentru parcelele destinate prin P.U.Z. de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 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 cornișă 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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / 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. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcţie de reglementările PUZ de urbanizare. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / 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. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcţie de reglementările P.U.Z. de urbanizare. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. ~~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 prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 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 25% pentru POT = 50% şi respectiv 15% în cazul POT 70% (parcele de colţ) 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 de regulă daleje de tip permeabil. Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% pentru P.O.T. = 50% şi respectiv 15% în cazul P.O.T. 70% (parcele de colţ) 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 de regulă daleje de tip permeabil. Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).
14. ÎMPREJMUIRI	
Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea 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 fără a afecta spaţiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.	Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public. 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 (P.O.T.)	
Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcelele cu regim de construire deschis: POT Maxim = 45%	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcelele cu regim de construire deschis: P.O.T. 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%	Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective: P.O.T. maxim = 80%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8 Pentru parcelele cu regim de construire deschis: C.U.T. maxim = 1,4 Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,2 Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective: C.U.T. maxim = 3,0

UM3 **Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se	În 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 pe care se va aplica procedura de urbanizare este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. ~~În 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 P.U.G.;~~ ~~(c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente;~~ (d) ~~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;~~ (1) obținerea Avizului de Oportunitate prin care se stabileşte oportunitatea restructurării şi se vor specifica detaliat condițiile-cadru de urbanizare şi etapizare a urbanizării. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director. (2) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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: • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în

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 edilitarurbanistică 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 instituţii 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 suprafeţele 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, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor 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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată 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.	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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. (4) aprobarea P.U.Z; (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 P.U.Z: • 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 P.U.G. 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 P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. **S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a a realizării investiţiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizarea terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. **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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).	Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea 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;	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);~~

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.	~~(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;~~ ~~(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.~~
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Activităţi / 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. Comerţ en gros. Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public. Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Activităţi / 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. Comerţ en gros. Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public. Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. ~~Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp (e) să aibă formă regulată	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp. ~~(e) să aibă formă regulată~~
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa în retragere faţă 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 colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepţia garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spaţiilor verzi interioare cvartalelor	Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m şi va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepţia garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m şi a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spaţiilor verzi interioare cvartalelor.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu faţă de limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus. Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.	Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu faţă de limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus. Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu: (a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spaţii destinate unor activităţi permanente (b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu: (a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spaţii destinate unor activităţi permanente ; (b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu

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.	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.	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.	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.	Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornişă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În 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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament. (d) ~~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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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

imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și 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 cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. ~~Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.~~
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
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 branșament și 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.	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 branșament și 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).
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 și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
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 parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 60% 16.	Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0 Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0

ZCP_C1 Zonă construită protejată Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste oraşul istoric, delimitată de traseul fortificaţiilor 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 funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor 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, aparţinând în majoritate tipologiei tradiţionale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curţile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei 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 spaţii publice din interiorul incintei fortificate ZCP_C1_b – Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate	**ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată** e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste oraşul istoric, delimitată de traseul fortificaţiilor 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 funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor publice şi de interes public importante ale oraşului. Ţesutul 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, aparţinând în majoritate tipologiei tradiţionale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curţile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul P.U.G. în Lista Monumentelor Istorice. Subzone: **ZCP_C1_a – Subzona aferentă principalelor spaţii publice din interiorul incintei fortificate** **ZCP_C1_b – Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate**
A. CONDIŢIONĂRI 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 conţinutul - cadru al documentaţiilor 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 / desfiinţare 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 faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea 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 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP C1 pag. 2/8 - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice - 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială Intervenţiile vor urmări	Pentru reglementarea detaliată a **ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) şi RRLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al P.U.Z.C.P. este **ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată**. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP. Până la aprobarea P.U.Z.C.P. autorizarea lucrărilor de construire / desfiinţare 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 faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea 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 P.U.G.: - **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific; **- 1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice; - **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice; - **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială. Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără

conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obţine în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situaţia în care starea structurii de rezistenţă şi a finisajelor, a nivelului de întreţinere a acestora sunt conforme legislaţiei 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 menţionate este condiţionată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puţin lucrările necesare privind structura de rezistenţă, faţadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spaţiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curţi 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 Bariţiu, str. Regele Ferdinand, str. Victor Fulicea), dinspre interiorul incintei. Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Firmele anunţă o activitate comercială şi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. Există clădiri care prin conformaţia lor nu pot primi firme pe faţadele principale. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).	modificarea / afectarea modenaturii acestora. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menţionate este condiţionată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puţin lucrările necesare privind structura de rezistenţă, faţadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spaţiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curţi etc). Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 Bariţiu, str. Regele Ferdinand, str. Victor Fulicea), dinspre interiorul incintei.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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 PUZCP se vor stabili locaţii concrete pentru obiectivele de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).*	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele / piaţetele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. **ZCP_C1_a** Profilele transversale vor cuprinde spaţii diferenţiate pentru traficul motorizat (benzi de circulaţie şi parcare în lung) şi cel lent (piste de biciclete, trotuare, suprafeţe pietonale). **ZCP_C1_b** Profilele transversale vor fi unitare, de regulă fără diferenţiere între diferitele tipuri de trafic, autovehiculele fiind admise doar pentru acces local şi situaţii de urgenţă.	Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obține Avizul Arhitectului șef şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele / piaţetele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. **ZCP_C1_a** Profilele transversale vor cuprinde spaţii diferenţiate pentru traficul motorizat (benzi de circulaţie şi parcare în lung) şi cel lent (piste de biciclete, trotuare, suprafeţe pietonale). **ZCP_C1_b** Profilele transversale vor fi unitare, de regulă fără diferenţiere între diferitele tipuri de trafic, autovehiculele fiind admise doar pentru acces local şi situaţii de urgenţă.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Structura funcţională mixtă include locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), de cult, culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din Anexa 1 la prezentul Regulament. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public	Structura funcţională mixtă include locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, de cult, culturale, de învăţământ, de sănătate, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din *Anexa 1* la prezentul Regulament. Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public. ~~Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public~~
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Imobile cu funcţiune mixtă cuprinzând: (a) activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerţ alimentar şi nealimentar cu suprafaţa de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentaţie publică, servicii de tip terţiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistenţă medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi – cu suprafaţa 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 spaţiul public, cu excepţia accesului în imobil / pe parcelă. (b) locuinţe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public. Locuinţele vor ocupa minimum 30% din suprafaţa utilă totală. In cazul clădirilor existente cu parter / parter şi mansardă prezenţa locuirii nu e obligatorie, se admite converia funcţională completă a locuinţelor. In cazul prezenţei locuirii, curţile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenţilor, celelalte activităţi vor fi accesibile doar din spaţiul public. **Imobile monofuncţionale** (a) instituţii publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învăţământ etc) (b) turistice (hoteluri, vile turistice etc).	**Imobile cu funcţiune mixtă cuprinzând:** (a) activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică, servicii de tip terţiar, culturale, de învățământ, de sănătate. (b) locuinţe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public. **Imobile monofuncţionale:** (a) instituţii publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învăţământ etc); (b) turistice (hoteluri, vile turistice etc); (c) activități, servicii de tip terțiar.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. 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.	Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi de servicii de tip terţiar se admite accesul din gangul / curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. 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.

Garaje publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 condiţii: (a) să fie înglobate în corpurile de clădiresă nu aibă acces direct din spaţiul public. 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 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 locuinţei	Garaje publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: 1. Să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni); 2. Accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul; 3. Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiţii; 4. Să fie înglobate în corpurile de clădiresă nu aibă acces direct din spaţiul public. 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 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 locuinţei
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la etajele clădirilor existente. Clădiri noi monofuncţionale: de birouri, sedii de firmă, comerciale. Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia ediculelor parte a amenajării peisagere a curţilor Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare Parcaje la sol în curţile imobilelor Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente	Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia ediculelor parte a amenajării peisagere a curţilor. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se interzic operaţiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă ţesutului urban. In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.	Operaţiunile de modificare a parcelarului istoric se realizează cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP C1 pag. 5/8 adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii 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 suprafaţă relevantă.	Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafaţă relevantă.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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 curţi 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 tradiţională în	Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi 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 tradiţională în

formă de «L», cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi contextul o permit, se pot aplica şi alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc. Prin excepţie, în situaţia 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,5 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.	formă de «L», cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi contextul o permit, se pot aplica şi alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc. Prin excepţie, în situaţia 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie	În cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parţial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condiţiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiinţate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului iniţial. 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 autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, din materiale naturale.	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parţial restructurate se vor conserva accesele actuale. 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 autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, din materiale naturale.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activităţi admise, cu excepţia locuirii. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente şi construcţia unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parţial restructurate (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilităţii tehnice de realizare în condiţii 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 locaţia respectivă, funcţie de accesibilitate şi configuraţia locală. In acest caz, autorizarea intervenţiei va fi condiţionată astfel: (a) pentru locuinţele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferenţa va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locaţia respectivă. (b) pentru celelalte tipuri de activităţi admise e posibilă acoperirea diferenţei de locuri de parcare prin realizarea şi deţinerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenţei construcţiei, pe o altă parcelă, situată la o distanţă de maximum 250 m. Alternativ, Administraţia Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea 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,	Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului, precum și conceptele naționale și internaționale privind calitatea vieții, calitatea spațiului urban și încurajarea mijloacelor de transport în comun și alternative, asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie.

fără dobândeirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Nu se admite staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor.	
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Inălţimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcţie de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 14 m şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălţime de P+3+M, pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 15 m. (b) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 11 m şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 17 m, respectiv un regim de înălţime de şi respectiv P+2+M pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 10 m. (c) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 14 m, respectiv un regim de înălţime de m şi respectiv P+1+M pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mică de 10 m. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălţime diferit.	Înălţimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcţie de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 14 m şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 20 m respectiv un regim de înălţime de P+3+M, pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 15 m. (b) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 11 m şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 17 m respectiv un regim de înălţime şi respectiv P+2+M, pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 10 m. (c) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 14 m şi respectiv P+1+M, pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mică de 10 m. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din 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) şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea 1. 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 acestora va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune 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 35o şi 60o , funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP C1 pag. 7/8 Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. **Clădiri existente** Intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, 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	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea 1. 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. **Clădiri noi** Arhitectura acestora va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune 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 35º şi 60º, funcţie de contextul local. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. **Clădiri existente** Intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, 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. **În 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

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. Publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Prin excepţie, 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 faţadele 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.	putând implica tehnologii şi materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În 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. Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În 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. **În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:** Se vor aplică reglementările anterioare Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.
12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Toate clădirile se vor racorda la reţelele 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Toate clădirile se vor racorda la reţelele 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 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 15% din PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP C1 pag. 8/8 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.	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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 de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.	Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălţimea 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 (P.O.T.)	
ZCP_C1_a ZCP_C1_b Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% Pentru parcelele de colţ: POT maxim = 75%. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă 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 înţeles urbanistic.	**ZCP_C1_a** **ZCP_C1_b** Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru parcelele de colţ: P.O.T. maxim = 75%. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. 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 înţeles urbanistic.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
ZCP_C1_a Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2 Pentru parcelele de colţ: CUT maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,2	**ZCP_C1_a** Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2 Pentru parcelele de colţ:

ZCP_C1_b Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,6 Pentru parcelele de colţ: CUT maxim = 2,0 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Prin excepţie, 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 condiţii: (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament; (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spaţiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spaţii de locuit; (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent	C.U.T. maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,2 **ZCP_C1_b** Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,6 Pentru parcelele de colţ: C.U.T. maxim = 2,0 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Prin excepţie, 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 condiţii: (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament; (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spaţiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spaţii de locuit; (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent.

ZCP_C2 Zonă construită protejată. Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 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 jumătăţi a secolului al XIX-lea, după vânzarea şi demolarea (parţială) a fortificaţiilor. 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 funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor 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 jumătăţi 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 aparţinând tipologiei tradiţionale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curţile interioare dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul 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 diferenţiere, rezultat al evoluţiei 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.	**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 jumătăţi a secolului al XIX-lea, după vânzarea şi demolarea (parţială) a fortificaţiilor. 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 funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor publice şi de interes public importante ale oraşului. Ţesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor şi caracterului urbanismului celei de a doua jumătăţi 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 aparţinând tipologiei tradiţionale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curţile interioare dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul 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 diferenţiere, rezultat al evoluţiei 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. CONDIŢIONĂRI 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 conţinutul - cadru al documentaţiilor 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 / desfiinţare 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 faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea 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 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP C2 pag. 2/8 - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice	Pentru reglementarea detaliată a **ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al P.U.Z.C.P. este **ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate**. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.C.P, 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 P.U.Z.C.P. autorizarea lucrărilor de construire / desfiinţare 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 faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea 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 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific; **- 1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice: - **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice; - **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială.

- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială. Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obţine în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situaţia în care starea structurii de rezistenţă şi a finisajelor, a nivelului de întreţinere a acestora sunt conforme legislaţiei 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 menţionate este condiţionată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puţin lucrările necesare privind structura de rezistenţă, faţadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spaţiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curţi 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. Există clădiri care prin conformaţia lor nu pot primi firme pe faţadele principale. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).	Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, ~~pentru care se va obţine în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei.~~ Inervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. ~~*Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situaţia în care starea structurii de rezistenţă şi a finisajelor, a nivelului de întreţinere a acestora sunt conforme legislaţiei 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 menţionate este condiţionată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puţin lucrările necesare privind structura de rezistenţă, faţadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spaţiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curţi 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă o activitate comercială îi nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.~~ ~~Există clădiri care prin conformaţia lor nu pot primi firme pe faţadele principale.~~ ~~Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).~~
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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 PUZCP se vor stabili locaţii concrete pentru obiectivele de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele / piaţetele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obține Avizul Arhitectului șef şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele / piaţetele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Structura funcţională mixtă include locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), de cult, culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din Anexa 1 la prezentul Regulament. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.	Structura funcţională mixtă include locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, de cult, culturale, de învăţământ, de sănătate, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din *Anexa 1* la prezentul Regulament. ~~Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1).~~ Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Imobile cu funcţiune mixtă cuprinzând: (a) activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerţ alimentar şi nealimentar cu suprafaţa de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentaţie publică, servicii de tip terţiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistenţă medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi – cu suprafaţa 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 spaţiul public, cu excepţia accesului în imobil / pe parcelă. (b) locuinţe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public. Locuinţele vor ocupa minimum 30% din suprafaţa utilă totală. In cazul prezenţei locuirii, curţile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenţilor, celelalte activităţi vor fi accesibile doar din spaţiul public. **Imobile monofuncţionale ţ** (a) instituţii publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învăţământ etc) (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc) (c) turistice (hoteluri, vile turistice etc).	**Imobile cu funcţiune mixtă cuprinzând:** ~~(a)~~ activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerţ alimentar şi nealimentar ~~cu suprafaţa de vânzare de maximum 300 mp/unitate,~~ alimentaţie publică, servicii de tip terţiar, servicii aferente locuirii, culturale, de învăţământ, de sănătate ~~de asistenţă medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi – cu suprafaţa 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 spaţiul public, cu excepţia accesului în imobil / pe parcelă.~~ ~~(b)~~ locuinţe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public. ~~Locuinţele vor ocupa minimum 30% din suprafaţa utilă totală.~~ ~~In cazul prezenţei locuirii, curţile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenţilor, celelalte activităţi vor fi accesibile doar din spaţiul public.~~ **Imobile monofuncţionale** (a) instituţii publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învăţământ etc) (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc) (c) turistice (hoteluri, vile turistice etc). (d) activităţi, servicii de tip terţiar.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP C2 pag. 4/8 dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. 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.	Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. ~~Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.~~ Pentru activităţi de servicii de tip terţiar se admite accesul din gangul / curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. 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.

Garaje publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 condiţii: (a) să fie înglobate în corpurile de clădire (b) să nu aibă acces direct din spaţiul public 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 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 locuinţei	Garaje publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 condiţii: (a) să fie înglobate în corpurile de clădire (b) să nu aibă acces direct din spaţiul public ~~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:~~ ~~(α) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire~~ ~~(β) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp~~ ~~(χ) să implice maximum 5 persoane~~ ~~(δ) să aibă acces public limitat (ocazional)~~ ~~(ε) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală~~ ~~(φ) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei~~
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Clădiri monofuncţionale destinate comerţului en gros şi en detail. Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia ediculelor parte a amenajării peisagere a curţilor. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public. Parcaje la sol în curţile imobilelor ce includ şi funcţiunea de locuire. Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Clădiri monofuncţionale destinate comerţului en gros şi en detail. Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin P.U.Z.C.P sau studiul istoric. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia ediculelor parte a amenajării peisagere a curţilor. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public. ~~Parcaje la sol în curţile imobilelor ce includ şi funcţiunea de locuire.~~ ~~Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se interzic operaţiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă ţesutului urban. In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.	Operaţiunile de modificare a parcelarului istoric se realizează cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. ~~(unificare sau divizare a parcelelor), cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă ţesutului urban.~~ ~~In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.~~
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii 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 suprafaţă relevantă.	Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafaţă relevantă.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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 curţi în dreptul celor de pe parcelele	Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi 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 tradiţională în formă de «L», cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.	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 P.U.D. 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 tradiţională în formă de «L», cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie	În cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parţial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condiţiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiinţate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului iniţial. 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 autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parţial restructurate se vor conserva accesele actuale. ~~Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condiţiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiinţate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului iniţial.~~ 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 autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activităţi admise, cu excepţia locuirii. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente şi construcţia unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parţial restructurate (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilităţii tehnice de realizare în condiţii 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 locaţia respectivă, funcţie de accesibilitate şi configuraţia locală. In acest caz, autorizarea intervenţiei va fi condiţionată astfel: (a) pentru locuinţele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferenţa va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locaţia respectivă. (b) pentru celelalte tipuri de activităţi admise e posibilă acoperirea diferenţei de locuri de parcare prin realizarea şi deţinerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenţei construcţiei, pe o altă parcelă, situată la o distanţă de maximum 250 m. Alternativ, Administraţia Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activităţi admise, cu excepţia locuirii. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosinţă~~,~~

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 în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Nu se admite staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor.	
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la Inălţimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălţime va fi (1-3S)+P+3+M; (1-3S)+P+3+1R. (b) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată. (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălţime diferit.	Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălţimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălţime va fi (1-3S)+P+3+M; (1-3S)+P+3+1R. ~~(b) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.~~ (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din 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 acestora va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune 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 35o şi 60o 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. Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. **Clădiri existente** Intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, 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 zinc, de cupru sau 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. Publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Prin	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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. **Clădiri noi** Arhitectura acestora va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune 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 35º şi 60º funcţie de contextul local. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei. **Clădiri existente** Intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, 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. **În 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. Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. In situaţiile în care învelitoarea e

excepţie, 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 faţadele 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.	din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de zinc, de cupru sau de culoare gri. Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională. **În 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. ~~Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.~~ ~~Prin excepţie, 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 faţadele 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Toate clădirile se vor racorda la reţelele 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Toate clădirile se vor racorda la reţelele 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 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 15% 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	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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 de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.	Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălţimea 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 (P.O.T.)	
Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante): POT maxim = 75% Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă 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 înţeles urbanistic.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante): P.O.T. maxim = 75% Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. 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 înţeles urbanistic.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.4 Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante): CUT maxim = 3,0. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.4 Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,0.

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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Prin excepţie, 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 condiţii: (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament; (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spaţiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spaţii de locuit; (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent	Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Prin excepţie, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depăşeşte C.U.T. maxim reglementat, cu următoarele condiţii: (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament; (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spaţiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spaţii de locuit; (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent.

ZCP_G_c Zonă construită protejată Zonă de gospodărire comunală - cimitire

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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 vegetație	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	Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne. În 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 P.U.D.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a

	acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.* Cimitirele existente se învecinează în mod direct cu teritorii urbane având funcţiuni de tip rezidenţial sau mixt. Zona de protecţie sanitară nu mai poate fi organizată conform actualelor norme, astfel încât e necesară realizarea unui studiu de impact asupra sănătăţii populaţiei şi mediului înconjurător, pe baza căruia se vor putea aplica măsurile eventual necesare în interiorul fâşiei reglementate de protecţie, cu adâncimea de 50 m.
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public aferent acceselor principale (piaţete) 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, 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	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public aferent acceselor principale (piaţete) 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, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
(a) lucrări funerare sub şi supraterane (b) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber (c) spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază (d) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare (e) circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale Se conservă de regulă actuala configuraţie şi actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.	(a) lucrări funerare sub şi supraterane; (b) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber; (c) spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază; (d) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare; (e) circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale; Se conservă de regulă actuala configuraţie şi actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Nu e cazul	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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Nu e cazul	Nu e cazul
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP	Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau PUZCP.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.	Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Distanţa minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6	Distanţa minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6

m.	m.
8. CIRCULAȚII ȘI 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 îmbrăcămintilor căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și 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.	Se conservă accesele existente. Noi accese se pot stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Tipurile îmbrăcămintilor căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și 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 și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și 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.	Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și 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 cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.	Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. ~~Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). **Clădiri / corpuri noi** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe 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 și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor 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 și decorațiile. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheaburile și 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 anterioareâ. Se vor evidența / diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. **Clădiri / corpuri noi** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe 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 și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor 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 și decorațiile. Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare; Se vor evidența / diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	

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).	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. În 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). În 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 acceaşi specie.	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 acceaşi 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.	Împrejmuirile istorice orientate spre spațiul public se vor conserva şi restaura. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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_Is_A Zonă construită protejată. Zonă de instituții şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință" 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	**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 – Unități Teritoriale de Referință"* 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.

supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia. 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).	Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. ~~Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.~~ Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia. ~~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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. 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.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. 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.	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.	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 spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă 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.	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 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	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 P.U.D. sau P.U.Z.C.P., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Se conservă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.	Se conservă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor 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.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.
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	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. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea

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.	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 ACEEAȘI 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.	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	Se vor stabili prin P.U.Z.C.P. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale 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.	~~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	
Inălțimea 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 admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.	~~Inălțimea 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 35o şi 60o 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 35º şi 60º 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.

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, confecţii 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 evidența / 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.	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. În 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. În 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. Învelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidența / 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. S e 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.	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	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.	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.	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 putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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 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.	P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% (b) pentru parcelele de colț: P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2 (b) pentru parcelele de colț: C.U.T. 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_L_A Zonă construită protejată Ansambluri de locuințe unitare

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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. 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 – Unități Teritoriale de Referință" 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 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 – Unități Teritoriale de Referință". 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* 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 planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință"*. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **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 – Unități Teritoriale de Referință") 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 Sef).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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).

	Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef 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.	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.	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	**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.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. 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	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.	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 față a unui autoturism.	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 față 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.	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.	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.	Se conservă actualele accese pe parcelă. În 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	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 locativă. 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.	Regimul de înălțime maxim admis este cel existent. Se poate adăuga un nivel suplimentar prin

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.	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 evidența / 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. . **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. În 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. Învelitorile 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidența / 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.	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	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.	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. I mprejmuirile 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.	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. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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).	C.U.T. 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_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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.	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. În 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 activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu alt caracter - preponderent sau exclusiv rezidenţial** Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, adăpostind activităţi economice de tip terţiar, care şi-au păstrat în general funcţiunea iniţială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezenţa 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 – Unități Teritoriale de Referință” 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință”* 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 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).	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 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **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 – Unități Teritoriale de Referință") 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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	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 obține Avizul Arhitectului şef şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de

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.	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.	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 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	**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; Pentru **Funcțiuni de turism** se va obține acordul vecinilor. ~~(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 P.U.D. 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	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 P.U.Z. 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.	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.	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. În 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) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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.	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. 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	**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. În 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.

celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/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 cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 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 depășească 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 fâșia 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.	**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 depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/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 cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 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 depășească 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 fâșia 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 ACEEAȘI 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 aceeași parcelă. In acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 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.	De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire. În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui P.U.D. avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă. În acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 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 ȘI 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 și 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 și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă.	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 și 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 și 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 desfășoară 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	Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: **Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale),** inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară 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

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	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.	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 60o , 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,	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. . **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 60º, 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. În 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.

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 evidența / 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.	Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Învelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare; Se vor evidența / 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. CONDITII 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.	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.	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	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. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
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,	Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private:

calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.	P.O.T. 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.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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).	Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creşe, grădinițe, şcoli publice şi private: C.U.T. 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)

ZCP_M1 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 1. CARACTERUL ZONEI	
Zonă cu funcţiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergenţă spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea şi redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăţi a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, importante instituţiil publice şi de interes public, dar şi alte tipuri de activităţi. Ţesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor şi caracterului urbanismului celei de a doua jumătăţi 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 aparţinând tipologiei tradiţionale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul 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 înălţime, cu tendinţă de aliniere la cornişa situată la o înălţime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei 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.	Zonă cu funcţiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergenţă spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea şi redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăţi a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, importante instituţiil publice şi de interes public, dar şi alte tipuri de activităţi. Ţesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor şi caracterului urbanismului celei de a doua jumătăţi 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 aparţinând tipologiei tradiţionale, de tip periferic, dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul 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 înălţime, cu tendinţă de aliniere la cornişa situată la o înălţime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei 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. CONDIŢIONĂRI 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 conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referinţă 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 / desfiinţare 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 faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea 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 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP M1 pag. 2/8 caracteristice - 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială. Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea,	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 conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referinţă **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 / desfiinţare 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 faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea 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 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific; **- 1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice; - **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice; - **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parţială.

conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obţine în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă, în înţeles 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 parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă 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).	Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora. pentru care se va obţine în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei. Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă, în înţeles 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 parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 PUZCP se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locuinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele / piaţetele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obține Avizul Arhitectului șef şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele / piaţetele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.	Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.	Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din *Anexa 1* la prezentul regulament. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit ~~(apartamente)~~ vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi 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 condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. 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. Garaje colective (semi)publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto şi pietonal. 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 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 locuinţei	Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi de servicii de tip terţiar ~~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 condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. 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. Garaje colective (semi)publice sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii: (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 acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto şi pietonal. ~~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 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 locuinţei~~
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Activităţi / 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. Comerţ en gros. Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public. Ansambluri	Activităţi / 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; Comerţ en gros; Comerţ en detail în clădiri independente, mall etc. Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public;

monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură. Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor. Reparaţia 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 - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale; Locuire de tip individual; Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor; Reparaţia 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 - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp (e) să aibă formă regulată Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. In anumite cazuri pot fi acceptate operaţiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii: (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	Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (α) să aibă front la stradă; (β) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m; (χ) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; (δ) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp. ~~să aibă formă regulată~~ Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate la punctele (b), (c) şi (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. ~~Parcelarul este protejat. In anumite cazuri pot fi acceptate operaţiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:~~ ~~(a) să aibă front la stradă~~ ~~(b) să aibă formă regulată~~
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor 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 corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii 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 suprafaţă relevantă.	Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor 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 corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafaţă relevantă.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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 curţi 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 condiţia 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 faţăde limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,50 m iar faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai	Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi 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 condiţia ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În 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 faţă de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,50 m, peste spaţiul public, iar faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic

puţin 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală. Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.	în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin 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 reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală. Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.	În cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii 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 lăţimea 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	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la străzi și drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. Prin excepţie, pentru situaţii 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 lăţimea 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. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcţiilor (40 m). Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosinţă~~.~~ ~~Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.~~ ~~Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcţiilor (40 m).~~ ~~garantat prin deţinerea 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 astfel:~~

	• ~~pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate 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.~~ • ~~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 cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii 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.~~
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la Inălţimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălţime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m). (b) pentru clădirile de colţ, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4 (c) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălţime diferit.	Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălţimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă. Regimul de înălţime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R. Pentru clădirile de colţ, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4. ~~(a) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.~~ ~~(b) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă/totală reglementată, chiar dacă corpul existent din 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 construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / 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. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcţie de contextul urban local. 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	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / 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. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcţie de contextul urban local. 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. În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

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, de zinc sau cupru în manieră tradiţională. I n 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.	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. În 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. Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În 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 cupru în manieră tradiţională. În 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 pentru utilităţile necesare la reţelele 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilităţile necesare la reţelele 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 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 25% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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). Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. 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.	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% şi minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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). Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală. 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	
Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. In cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere faţă de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spaţiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau întrun 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 fără a afecta spaţiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.	Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere faţă de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spaţiul public. Acestea 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public, 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 (P.O.T.)	
Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcelele de colţ: POT maxim = 70% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 60% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă 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 înţeles urbanistic. In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcelele de colţ: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 60% x St (suprafaţa terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. 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 înţeles urbanistic. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafaţa de referinţă pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.2 Pentru parcelele de colţ: CUT maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2 Pentru parcelele de colţ: C.U.T. maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafaţa de referinţă pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul C.U.T. va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.

ZCP_M2 **Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 – Unități Teritoriale de Referință" 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, 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință"* 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, 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

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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă 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).	condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă 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. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe 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 condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 avizate de CTATU. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obţine Avizul Arhitectului şef şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcţională mixtă incluzând locuire individuală (tradiţional), semicolectivă, colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare	Structură funcţională mixtă incluzând locuire individuală (tradiţional), semicolectivă, colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni,

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.	conform *Anexei 1* la prezentul regulament. Spațiile de locuit 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	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 de servicii de tip terțiar 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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	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	(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 la punctele (b), (c) şi (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea 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) 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.	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.	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. În 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. În 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. În 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.	În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relație.

8. CIRCULAȚII ȘI 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi şi drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. 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.	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. 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. 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. 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 de folosință~~;~~
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 admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.	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. În 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 35o şi 60o 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 35º şi 60º 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 evidența/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.	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. În 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. Învelitorile acoperişelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidența/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.	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.	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% şi minimum 15% în cazul P.O.T. 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.	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 întrun 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.	În 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. 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: P.O.T. 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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: C.U.T. 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). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ZCP_M3 **Zonă construită protejată - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și 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 și 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) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar și 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 cornișa 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 și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.	Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și 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 și 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) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar și 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 cornișa 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 și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
Pentru reglementarea detaliată a ZCP M3 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și 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 și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG: - 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 și 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 aceeași culoare și cu același material, fără	Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M3** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și 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 și marcate ca atare în planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG: - **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 și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi

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 privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice și 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).	supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Inerventiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. ~~Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.~~ Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice și 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și 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 Șef). Reglementările PUZ și 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 situațiilor tranzitorii.*	Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și 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 Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și 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 și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și 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 și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, 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 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 își conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfășura 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 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 desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare numai în interiorul locuinței	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 își conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfășura 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 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 desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:~~ ~~(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire~~ ~~(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare 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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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 ȘI 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	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 la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea 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 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.	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.	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. În 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	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

m.	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.	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.	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. 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. 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. 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 de folosință~~;~~
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 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.	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, bowwindow-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 35o şi 60o 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 35º şi 60º 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

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 evidența / 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.	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. În 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare; Se vor evidența / 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.	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),	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

minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.	fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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, 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. 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 (C.U.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.0 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ZCP_M4

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 – Unități Teritoriale de Referință" 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință"* 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~~

Interventiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles 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 parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă 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).	~~modenaturii faţadei.~~ Interventiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles 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 parţiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul 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 intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine 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 anunţă 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. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe 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 condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, *Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 avizate de CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obţine Avizul Arhitectului şef şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la

prezentul Regulament.	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.	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	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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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	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 la punctele (b), (c) și (d), 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 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.	Clădirile se vor amplasa in retragere față de aliniament, în front discontinuu (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	
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.	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. În 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 FAŢĂ 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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G., 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.	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. 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. 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. 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 de folosință~~,~~
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 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 înălțime diferit.	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, ~~r~~espectiv 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~~ ~~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). 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 locuințe individuale moderne de standard ridicat dispuse în regim de construire 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 locuințe individuale moderne de standard ridicat dispuse în regim de construire 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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35o şi 60o 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 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.	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 35º şi 60º 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. În 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. Învelitorile 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. În 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 pentru utilităţile necesare la reţelele 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 spaţiu interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilităţile necesare la reţelele 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 spaţiu interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul 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.	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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
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.	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. 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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitite. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru 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.	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,4 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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). Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) şi înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică,* iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în

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

ZCP_RiM

Zonă construită protejată Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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 orașului și 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 și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate 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 desfășurat aici. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice, precum și clădiri propuse spre includere în această listă.	**Caracterul actual** Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și 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 și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate 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 desfășurat aici. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice, precum și clădiri propuse spre includere în această listă.
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
Prin PUG teritoriile industriale existente își 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 și proprietarii terenurilor.	Prin PUG teritoriile industriale existente își 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 P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate, aprobat conform legii; (b) aplicarea unei proceduri de restructurare pe baza unui contract încheiat între municipalitate și proprietarii terenurilor.
Planul Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate	**Planul Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate**
PUZCP și RLU aferent se va elabora în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG: - 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în nul 2010 –	PUZCP și RLU aferent se va elabora în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și marcate ca atare în planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG: - **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 – Unități Teritoriale de Referință”. 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).	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. 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 – Unități Teritoriale de Referință”. 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.~~ (a) Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabileşte oportunitatea restructurării şi se vor specifica detaliat condițiile-cadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul directur. (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 în cazul partenetiatului public-privat. ~~(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.~~ (c) 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **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 – Unități Teritoriale de Referință") 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 Şef).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, 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:	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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul	(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 și 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 și 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	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 și 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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.~~ Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.	Condițiile de amplasare, echipare și 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 și 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).	Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În 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.	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 ȘI 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 fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. In același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.	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 fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
In conformitate cu PUZ de restructurare	În conformitate cu P.U.Z. de restructurare.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi 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 autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi 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 autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.~~ Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.	~~Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.~~ Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă. ~~garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.~~
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Înălţimea 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.	Înălţimea 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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari. (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 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 (imobile cu funcţiune mixă, imlicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / 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. 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	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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. **Clădiri noi** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, imlicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spaţiul public, 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. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

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.	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.	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).	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.	Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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. În 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 (P.O.T.)	
Pentru clădirile comune: POT maxim = 60%]	Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și 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 și de poziția urbană.	Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț Pentru clădirile situate în poziții particulare și 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 și de poziția urbană.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru clădirile comune: CUT maxim = 2,8 Pentru clădirile situate în poziții particulare și 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 și de poziția urbană.	Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8 Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană

ZCP_Sp Zonă construită protejată Zonă cu destinație specială

ZCP_TDS_MAPN Zonă construită protejată Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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**	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 – Unități Teritoriale de Referință" 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.	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 – Unități Teritoriale de Referință"* 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 privește 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 și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia. Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).	Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia. ~~Nu se admite publicitatea comercială în zonă.~~ ~~Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).~~
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servitușile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitușile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servitușile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectuli Sef).	Se vor aplica în mod obligatoriu servitușile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitușile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servitușile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și 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.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și a Comisiei Regionale 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.	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.	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.	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.	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.	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 P.U.D. sau PUZCP, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Se conservă de regulă structura parcelară existentă.	Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP	Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau 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.	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. În 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.	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.	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. 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. În 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	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.

acesteia.	Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia 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.	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 35o şi 60o 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 35º şi 60º 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 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.	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.	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 / incinte, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. 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. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. 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.	Pe ansamblul unei parcele / incinte, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. 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. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. 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, de regulă, 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. Specificul instituţiei / activităţii poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spaţiul public, respectiv alte înălţimi / configuraţii ale acestora. 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.	Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea, de regulă, 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Specificul instituţiei / activităţii poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spaţiul public, respectiv alte înălţimi / configuraţii ale acestora. 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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.

Ec Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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".	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 servitutile 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).	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 P.U.Z. şi P.U.D. ce vor viza, după caz, o unitate / un grup de unități comerciale. P.U.Z. şi P.U.D. vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servitutile 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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, 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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	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.

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.PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Ec pag. 2/5 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.	Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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).	(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.	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.	Locuire de orice tip. Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale. Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau P.U.D., 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	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.	Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., 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.	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. În 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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între 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.	În 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.	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.	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	
Inălțimea 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.	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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila

	Romana.
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). 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.	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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. 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. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 spaţiul public. Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.	Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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 spaţiul public. Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE	
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. 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. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. 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.	Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. 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. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. 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 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 2,20 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 fără a afecta spaţiul public.	Împrejmuirile 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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 fără a afecta spaţiul public.
SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT maxim = 60%	P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 1,2	C.U.T. maxim = 1,2

ED

Gospodărire comunală
Zonă aferentă infrastructurii edilitare

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.**	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.	Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora P.U.Z. P.U.D. / P.U.Z. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*)	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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	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.	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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.D., 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.	Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin P.U.Z., 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.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea. În 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.	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.	În 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	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. În 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.	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.	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.	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.
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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. . 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.	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 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 ar împiedică realizarea construcțiilor.	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. 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.	Împrejmuirile 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. În 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.	Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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.

Ei Zonă de activități economice cu caracter industrial

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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**	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 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. **S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - se va aplica regulamentul aferent Ei**	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 se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) ~~masterplanuri şi PUZ~~. Temele tratate trebuie să vizeze: (a) reorganizarea activităților - economic şi spațial (b) restructurarea şi eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale (c) segmentarea marilor unități (d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield (e) reorganizarea / restructurarea şi untilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici (f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial (g) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane (h) îmbunătățirea accesibilității şi mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun (i) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale (j) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor (k) 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 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. **S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale** - se va aplica regulamentul aferent Ei
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	

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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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	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,	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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.	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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Locuire de orice tip. Depozitare de deșeuri 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 și 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Locuire de orice tip. Depozitare de deșeuri 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 și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.~~ Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Condițiile de amplasare, echipare și 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 și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor	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 P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
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.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În 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 ȘI 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 și/sau provizorii	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. În 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 și/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.	sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între 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.	În 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi şi drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. ~~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.	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	
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. 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.	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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, ~~fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.~~ Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Ei pag. 5/5 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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	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.	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 ȘI 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 fâșia 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.	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 fâșia 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.	Împrejmuirile 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. 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 (P.O.T.)	
POT Maxim = 60%	P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT Maxim = 1,2	C.U.T. maxim = 1,2

EL Zonă de depozitare, logistică

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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 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.	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 P.U.Z. 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.~~ P.U.Z. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi

	înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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	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.	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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	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.	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.	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.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În 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.	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. În 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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între 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.	În 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi şi drumuri cu acces public, direct sau prin servitute. ~~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.

învelitorilor permeabile.	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.	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	
Inălțimea 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.	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, f~~ără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.~~ Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. . 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	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.	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	Împrejmuirile 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. 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT Maxim = 60%	P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT Maxim = 1,2	C.U.T. maxim = 1,2

Em

Zonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasi-industrial, comerț en gros

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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**	Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. În 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 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. **S_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial şi cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale - se va aplica regulamentul aferent Em**	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 se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) ~~masterplanuri şi PUZ~~. Temele tratate trebuie să vizeze: (a) reorganizarea activităților - economic şi spațial (b) restructurarea, reabilitarea, conversia, segmentarea unităților (c) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield (d) reorganizarea / restructurarea şi utilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici (e) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază (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 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 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. **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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	

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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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	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	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. PUG Cluj-Napoca. Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.	afara spațiului public. Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Locuire de orice tip. Depozitare de deșeuri 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 și 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, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Locuire de orice tip. Depozitare de deșeuri 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 și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. ~~Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.~~ Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.	Condițiile de amplasare, echipare și 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 și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.	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 P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
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.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., 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 ȘI 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 construcțiilor anexe și/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 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. În 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 și/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.	Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între 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 ACEEAȘI PARCELĂ	
In cazul coexistenței pe aceeași 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.	În cazul coexistenței pe aceeași 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 ȘI 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 și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.	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 și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și 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 aceleiași 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.	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru 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	
Inălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (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 depăși 28 m în punctul cel mai înalt.	Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (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 depăși 28 m în punctul cel mai înalt.~~ Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. ~~Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.~~
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.	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 branșament și 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.	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 ȘI 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 fâșia 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	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 fâșia 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.	Împrejmuirile 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. 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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.

Et Zonă de activități economice cu caracter terțiar

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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.	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 P.U.D. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban. P.U.D. 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. În 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. . **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 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.	Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru 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.	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.	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	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.	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	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.	**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.	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 P.U.D, 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. ~~(e) 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. În acest caz se va elabora un P.U.Z.
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.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. 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. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., 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	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. În 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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În 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. În 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.

va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m	
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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).	În 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 ȘI 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzi şi drumuri cu acces public, 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. Spații libere şi spații 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.	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. Spații libere şi spații 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 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. **S_Et** Inălțimea 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. Inălțimea 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.	**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.~~Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana. **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 reglementat~~
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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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,

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 35o şi 60o , 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.	este interzisă. . 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. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinația cuprinsă între 35º şi 60º, 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.	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.	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 (P.O.T.)	
Et, S_Et Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%	**Et, S_Et** Pentru parcelele comune: P.O.T. 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.	Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. 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. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. 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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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.	**Et** Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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: C.U.T. 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 C.U.T. 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 C.U.T. maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip C.U.T. 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). În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T 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 C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

G_c Gospodărire comunală - Cimitire, capele, clădiri administrative şi anexe ale cimitirelor

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Cimitire existente, active.	Cimitire existente, active.
A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
Funcţionarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcţionare a acestora, se instituie următoarele reglementări: (a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetaţiei, eliminarea spaţiilor verzi, ocuparea spaţiului dintre morminte. (b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafeţe 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 protecţie sanitară spre noile vecinătăţi, în conformitate cu normele în vigoare. (c) pentru autorizarea unor construcţii noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil PUD.	Funcţionarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcţionare a acestora, se instituie următoarele reglementări: (a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetaţiei, eliminarea spaţiilor verzi, ocuparea spaţiului dintre morminte; (b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafeţe 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 protecţie sanitară spre noile vecinătăţi, în conformitate cu normele în vigoare; (c) pentru autorizarea unor construcţii noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe 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 condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public aferent acceselor principale (piaţete) se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public aferent acceselor principale (piaţete) se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef. 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
(a) lucrări funerare sub şi supraterane (b) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber (c) crematorii	(a) lucrări funerare sub şi supraterane; (b) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber; (c) crematorii;

(d) spații tehnice aferente funcțiunii de bază (e) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, 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.	(d) spații tehnice aferente funcțiunii de bază; (e) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, 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	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.	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.	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.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.
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.	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.	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.	Se conservă accesele existente. Noi accese se pot stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z. 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 întreţinere 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.	Accesul şi staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreţinere 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	
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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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 ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
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).	Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În 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). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spațiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).
13. SPAȚII LIBERE ȘI 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.	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. În 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.	Împrejmuirile 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 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.	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. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
Activitatea de depozitare a deşeurilor va fi sistată în cel mai scurt timp posibil. Procedurile de închidere a activităţii vor include în mod obligatoriu un proces complex de reconstrucţie ecologică a teritoriului afectat, în conformitate cu normele în vigoare privind protecţia mediului. Zona de protecţie sanitară de 1000 m în jurul incintei rampei de depozitare poate fi restrânsă / eliminată numai după finalizarea lucrărilor de reconstrucţie ecologică şi reducerea în limitele normate a emisiilor poluante, pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat în conformitate cu dispoziţiile legale în vigoare.	Activitatea de depozitare a deşeurilor va fi sistată în cel mai scurt timp posibil. Procedurile de închidere a activităţii vor include în mod obligatoriu un proces complex de reconstrucţie ecologică a teritoriului afectat, în conformitate cu normele în vigoare privind protecţia mediului. Zona de protecţie sanitară de 1000 m în jurul incintei rampei de depozitare poate fi restrânsă / eliminată numai după finalizarea lucrărilor de reconstrucţie ecologică şi reducerea în limitele normate a emisiilor poluante, pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat în conformitate cu dispoziţiile legale în vigoare.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe 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 condiţiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situaţiilor tranzitorii.*	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Plantaţii, rezultat al implementării unui program de reconstrucţie ecologică a zonei.	Plantaţii, rezultat al implementării unui program de reconstrucţie ecologică a zonei.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
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 condiţia amplasării acestora în afara spaţiului public.	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 condiţia amplasării acestora în afara spaţiului public.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Nu e cazul	Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Nu e cazul	Nu e cazul
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Nu e cazul	Nu e cazul
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul	**Nu e cazul**
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul	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.	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	Nu e cazul
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Nu e cazul	Nu e cazul
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Nu e cazul	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.	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.	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.	Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
POT Maxim = 0%	P.O.T. maxim = 0%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT Maxim = 0	C.U.T. maxim = 0

A

Zonă a terenurilor şi unităţilor agricole situate în intravilan - păşuni, fânaţe, terenuri arabile, pepiniere

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Terenuri neurbanizate şi neurbanizabile cu destinaţie agricolă, introduse în intravilan prin documentaţii de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, ca şi existenţa în intravilan a unei rezerve de teren substanţiale destinate urbanizării, este posibilă şi se impune conservarea şi protejarea terenurilor cu destinaţie agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice şi ecologice impun păstrarea unei rezerve substanţiale de terenuri de producţie şi unităţi agricole în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte pieţele 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.	Terenuri neurbanizate si ~~neurbanizabile~~ cu destinaţie agricolă, introduse în intravilan prin documentaţii de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, ca şi existenţa în intravilan a unei rezerve de teren substanţiale destinate urbanizării, este posibilă şi se impune conservarea şi protejarea terenurilor cu destinaţie agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice şi ecologice impun păstrarea unei rezerve substanţiale de terenuri de producţie şi unităţi agricole în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte pieţele 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. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
Orice construcţii şi amenajări admisibile în zonă (construcţii şi amenajări agricole, construcţii anexe pentru exploataţii agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Se recomandă transformarea păşunilor în fânaţe.	Orice construcţii şi amenajări admisibile în zonă (construcţii şi amenajări agricole, construcţii anexe pentru exploataţii agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz. Se recomandă transformarea păşunilor în fânaţe. În mod excepţional, în cazul în care interesul public impune urbanizarea unor terenuri din această categorie, se va putea accepta schimbarea încadrării acestora prin P.U.Z.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”*)	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Pajişti, fânețe 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	Pajişti, fânețe 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.	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.	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.	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.	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.	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.	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	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 P.U.Z. 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.	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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	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 fânețe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.	Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea păşunilor în fânețe. 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.	În 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 (P.O.T.)	
Pentru păşuni, fânețe, 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)	Pentru construcții şi amenajări agricole: P.O.T. max se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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)	Pentru construcții şi amenajări agricole: C.U.T. max se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Aapp Zonă de agrement pentru public / privat

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști 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.	Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști 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.	Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. şi P.U.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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. 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	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform

prezentul Regulament.	*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	**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.	**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.	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 3000 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	**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 3000 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.	**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.	**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	**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.	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.	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	**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

mai înalt, nu va depăşi 12 m. Agrement privat: Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	**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.	**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.	**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. Împrejmuirile 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:** Împrejmuirile 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.	În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
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.	**Agrement pentru public şi privat:** P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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	**Agrement pentru public:** C.U.T. 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:** C.U.T. maxim = 0,1

G_p Gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
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 privește accesibilitatea, spațiile pentru parcare, fluxul mărfurilor. **S_G_p - Subzonă de gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor**	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 privește 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 și / 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 și 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.	Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau completarea spațială a acestor ansambluri se vor elabora P.U.D. Teritoriul de studiu al P.U.D. este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU și 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și 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 Șef). *Reglementările PUZ și 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 situațiilor tranzitorii.*	Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și 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 Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. 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.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. 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.	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.	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.	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.	Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	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.	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. În acest caz se va elabora un P.U.Z.
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.	Se va stabili prin P.U.D., în funcție de contextul urban. În 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.	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. În 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.	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.	Se vor stabili prin P.U.D. În 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.	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.	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 P.U.D.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Inălțimea 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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	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	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.	De regulă spre spațiul public nu se vor dispune împrejmuiri. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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_t Gospodărire comunală - Depouri pentru transportul urban, salubritate

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
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.	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.	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 P.U.D. P.U.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a	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 spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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. Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.	reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul 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 obţine Avizul Arhitectului şef. Pentru reţeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Activităţi de garare, întreţinere, revizie, reparaţii a mijloacelor de transport Activităţi conexe - administrative, sociale etc	Activităţi de garare, întreţinere, revizie, reparaţii a mijloacelor de transport Activităţi conexe - administrative, sociale etc
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.	Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare. Garaje în clădiri provizorii. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public. Constructii provizorii de orice natură. Reparaţia 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 - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare. Garaje în clădiri provizorii. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public. Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Reparaţia 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 - faţade, 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.	Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, 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.	Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin P.U.Z., acestea vor fi transferate în prezentul U.T.R.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG prevede realinierea. In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă 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 puţin de 6 m.	Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). În situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 4,5 m.	Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă mai mare sau

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.	cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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.	În 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 ȘI 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.	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. În 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.	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.	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.
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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	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	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

orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia 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 ar împiedică realizarea construcțiilor.	îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia 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 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.	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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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.

Is_A

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor şi serviciilor publice şi de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfăşoară activități 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.	Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor şi serviciilor publice şi de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfăşoară activități 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).	**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 P.U.Z. cu R.L.U. 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. 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 P.U.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. 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 – Unităț Teritoriale de Referință") 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

	Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării 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.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.	Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie 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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.	Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie 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 și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. 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,	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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	~~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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepţionale în ţesutul urban, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.	Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepţionale în ţesutul urban, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. In acest caz se va elabora un PUZ.	Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcţie de contextul urban. In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea faţă de aliniament să fie de minimum 10 m.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcţie de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea faţă de aliniament să fie de minimum 10 m.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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 existenţei 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 distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m. Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.	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. În cazul existenţei 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 distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m. Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.
8. CIRCULAŢII 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.	~~Se vor stabili, după caz, prin PUD~~ prin P.U.Z. 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. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.	~~Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.~~ ~~Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.~~ Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Inălţimea clădirilor va fi determinată în funcţie de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m şi respectiv P+4+R(M).	Înălţimea clădirilor va fi determinată în funcţie de context, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m şi şi respectiv P+4+R(M).

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.	~~(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.~~ ~~(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.~~
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 cornișă 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 35o şi 60o , 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 evidența / 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă 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 35º şi 60º, 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. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În 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. Învelitorile 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidența / 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 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.	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.	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.	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 putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% pentru parcelele de colț: P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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).	C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2 pentru parcelele de colț: C.U.T. 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).

TDA_L Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate în extravilan

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
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 piețele locale de produse agricole.	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 piețele 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.	~~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 P.U.Z. sau P.U.D., după caz.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ***Anexei 1*** la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Exploatații pomicole – livezi Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură	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	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.	(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.	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.	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.	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.	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.	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.	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 P.U.Z. 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.	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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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	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.	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.	În 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 (P.O.T.)	
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)	~~**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 (C.U.T.)	
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)	~~**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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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 pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite**	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 pășuni / fânețe 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.	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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **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 – Unități Teritoriale de Referință") 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Exploatare în regim silvic Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură **S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală**	Exploatare în regim silvic Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură **S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânețe 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 – Unitäti 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:	Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic. Realizarea **inelului sudic** al municipiului pe traseul marcat în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unitäti 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.

S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite Se recomandă / admite schimbarea destinației păşunilor în fânețe. **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	Subzone: **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite** Se recomandă / admite schimbarea destinației păşunilor în fânețe. **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 / fânețe în interiorul zonelor împădurite** Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi 2.	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 / fânețe 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.	Nu e cazul.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul.	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.	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.	Sunt interzise accesul şi parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
13. SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE	
Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.	Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.
14. ÎMPREJMUIRI	
Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.	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 (P.O.T.)	
POT = 0 % S_VPf/ps – Subzonă de păşuni/fânețe în interiorul zonelor împădurite POT = 0 %	P.O.T. = 0 % **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni/fânețe în interiorul zonelor împădurite** P.O.T. = 0 %
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT = 0 S_VPf/ps – Subzonă de păşuni/fânețe în interiorul zonelor împădurite CUT = 0	C.U.T. = 0 **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni/fânețe în interiorul zonelor împădurite** C.U.T. = 0

TF Zonă de circulaţie feroviară şi amenajări aferente

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Sunt incluse: zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lăţimea de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului) şi terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane).	Sunt incluse: zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lăţimea de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului) şi terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane).
A. CONDIŢIONĂRI 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 reţelei de transport de interes naţional şi european (b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – secţiunea I – reţele de transpor t (c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranţa 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) Ordonanţă nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor (g) Ordonanţă de urgenţă nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române (h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Tranporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investiţiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terţ	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 reţelei de transport de interes naţional şi european (b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – secţiunea I – reţele de transport (c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranţa 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) Ordonanţă nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor (g) Ordonanţă de urgenţă nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române (h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Tranporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investiţiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terţi
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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. In planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităti Teritoriale de Referinţă” sunt marcate zonele de siguranţă şi, respectiv, de protecţie ale infrastructurii feroviare publice. **Servituţi de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare, ca şi pentru suprafeţele de teren din interiorul zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare publice se vor aplica servituţile 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 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 Şef).	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6) ce vor determina	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Pentru reţeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*) ce vor

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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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 P.U.G. 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.	În 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.	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	În 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	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z., în conformitate cu programul urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Nu e cazul	Nu e cazul
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
. Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.
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.	Accesele publice şi funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z. 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 P.U.G. 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	Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor. În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate

publice. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.	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.	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z, 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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	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.	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.	Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare	Se va stabili P.U.Z., în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare.
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare.	Se va stabili P.U.Z., în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic şi cu cadrul normativ în vigoare.

Tr Zonă de circulaţie rutieră şi amenajări aferente

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 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 localităţilor Floreşti şi Baciu etc. Sunt incluse: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcţiile de artă inginerească, suprafeţele nodurilor rutiere etc.	Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităţilor Floreşti şi Baciu etc. Sunt incluse: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcţiile de artă inginerească, suprafeţele nodurilor rutiere etc.
A. CONDIŢIONĂRI 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 circulaţie, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spaţiile de siguranţă şi protecţie, alte amenajări aferente acestora.	Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z. prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale şi transversale, nodurile de circulaţie, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spaţiile de siguranţă şi protecţie, alte amenajări aferente acestora.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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 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 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).	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulaţie se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spaţiului public şi al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanţă 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 spaţii publice. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulaţie se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul unitar al spaţiului public şi al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanţă cu normele tehnice specifice în vigoare şi cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef. Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spaţii publice. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Circulaţie rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.	Circulaţie rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	

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	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	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	Nu e cazul
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Nu e cazul	Nu e cazul
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Nu e cazul	Nu e cazul
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul	Nu e cazul
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul	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.	Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. 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.	În 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	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	În 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.	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	În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor

fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și 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.	fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejmuirii vor fi reglementate prin P.U.Z.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
Nu e cazul	Nu e cazul
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Nu e cazul	Nu e cazul

UG_cmid Zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Centru de management integrat al deşeurilor

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Centru de management integrat al deşeurilor ce deserveşte teritoriul judeţean. Include activităţi de sortare a deşeurilor uscate şi de tratare mecano-biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deşeurilor şi activităţi conexe, în condiţii tehnologice şi de mediu conforme cu bunele practici şi legislaţia actuală în domeniu.	Centru de management integrat al deşeurilor ce deserveşte teritoriul judeţean. Include activităţi de sortare a deşeurilor uscate şi de tratare mecano-biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deşeurilor şi activităţi conexe, în condiţii tehnologice şi de mediu conforme cu bunele practici şi legislaţia actuală în domeniu.
A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
Zona e reglementată prin PUZ "CENTRU INTEGRAT DE MANAGEMENT AL DEŞEURILOR PENTRU JUDEŢUL CLUJ" (în continuare PUZ CMID), elaborat de Consiliul Judeţean 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.	Zona e reglementată prin P.U.Z. "CENTRU INTEGRAT DE MANAGEMENT AL DEŞEURILOR PENTRU JUDEŢUL CLUJ" (în continuare P.U.Z. CMID), elaborat de Consiliul Judeţean Cluj. Această reglementare urbanistică specifică constituie baza legală pentru dezvoltarea teritoriului în cauză. RLU aferent P.U.Z. se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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”)	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Activităţi conexe activităţii de bază - administrative, tehnice, sociale etc.	Activităţi conexe activităţii de bază - administrative, tehnice, sociale etc.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Activităţi tehnologice specifice profilului - de sortare a deşeurilor uscate şi de tratare mecanobiologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deşeurilor, cu condiţia desfăţurării acestora în condiţii tehnologice şi de mediu conforme cu bunele practici în domeniu, cu legislaţia actuală şi cadrul normativ.	Activităţi tehnologice specifice profilului - de sortare a deşeurilor uscate şi de tratare mecano-biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deşeurilor, cu condiţia desfăţurării acestora în condiţii tehnologice şi de mediu conforme cu bunele practici în domeniu, cu legislaţia 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Construcţi provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Conform PUZ "CMID".	Conform P.U.Z. "CMID".

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Conform PUZ "CMID"	Conform P.U.Z. "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.	Conform P.U.Z. "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.	Conform P.U.Z. "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. În 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.	În 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.	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.	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.	Conform P.U.Z. "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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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).	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 P.U.Z. "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 ȘI 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.	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.	Împrejmuirile 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. În 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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	P.O.T. - conform P.U.Z. "CMID", fără a depăşi: P.O.T. maxim = 60%* * la calculul P.O.T. se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații şi amenajări tehnologice
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	C.U.T. - conform P.U.Z. "CMID", fără a depăşi: C.U.T. Maxim = 0,9 * la calculul C.U.T. se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații şi amenajări tehnologice

UG_c Zonă de urbanizare Zonă de gospodărire comunală - Cimitire

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului **Caracterul propus** Cimitire	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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 și comunități religioase, fundații și 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”) și 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 tehnicoeconomici (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: • rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • căi de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică. (7) realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și 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 și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.	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 și comunități religioase, fundații și asociații. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este UTR. Suprafața minimă pentru un cimitir va fi de 5 ha. Prin P.U.Z. 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 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”) și P.U.Z. - 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 P.U.Z. (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 P.U.Z.: • rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • căi de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică; (7) realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și 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 și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. **„Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”** și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:**

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). Pe teritoriul urbanizat se va realiza o zonă de protecţie sanitară cu adâncimea de 50 m pe tot perimetrul cimitirului propriu-zis, organizată ca spaţiu verde, plantat cu vegetaţie înaltă, medie şi joasă. In interiorul fâşiei de protecţie se pot amplasa de asemenea spaţiile de acces, parcajele publice şi cele aferente personalului, clădirile administrative şi de întreţinere.	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, pieţele, spaţiile 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 spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întreaga zonă. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, pieţele, spaţiile verzi, etc - va fi complet reglementat prin masterplan şi P.U.Z. 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 spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întreaga zonă. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.
SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ	
1. UTILIZĂRI ADMISE	
(1) lucrări funerare sub şi supraterane (2) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber (3) crematorii (4) spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază (5) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare (6) circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale	(a) lucrări funerare sub şi supraterane; (b) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber; (c) crematorii; (d) spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază; (e) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare; (f) circulatii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale;
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Nu e cazul	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 spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, 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).	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 FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili prin PUZ.	Se va stabili prin P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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.	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 ACEEAȘI PARCELĂ	
Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.	Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 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 ȘI 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.	Spațiile aferente accesului principal şi a celor de serviciu se vor stabili prin P.U.Z. 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.	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	
Inălțimea maximă la cornișă a clădirilor nu va depăşi 8 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.	Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor nu va depăşi 8 m, şi respectiv (D)+P+1. ~~Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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)	Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. În 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). În 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	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

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 aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.	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 aceștia 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.	Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
Pentru construcții: POT maxim = 2% **Densitatea brută de utilizare:** 7,5 – 10 mp/loc	Pentru construcții: P.O.T. maxim = 2% Densitatea brută de utilizare: 7,5 – 10 mp/loc
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
Pentru construcții: CUT maxim = 0,04	Pentru construcții: C.U.T. maxim = 0,04

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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 P.U.Z. 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. **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 spațialfuncțională, 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 stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • străzi şi alte tipuri de spații publice (piețe, spații 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, 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).	În 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.~~ În 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 P.U.G. (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 P.U.G. (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 şi alte spații publice, zonarea şi 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; (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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 P.U.Z. (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 P.U.Z.: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

	• străzi şi alte tipuri de spaţii publice (piețe, spaţii verzi etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. şi normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică. (7) realizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora. (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în domeniul public Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a a realizării investiţiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. **S_UIs** Subzone instituite prin P.U.Z. elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter, în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul Arhitectului şef.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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 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 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).	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţetele, spaţiile 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 spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţetele, spaţiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. 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	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, 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.	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	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.	Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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.	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 P.U.D. sau P.U.Z., 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.	Caracteristicile parcelelor - suprafețe, forme, dimensiuni - se vor stabili prin P.U.Z. 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.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z., 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.	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.	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.	Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z. 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 /	~~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. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.	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. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Inălţimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUZ sau PUD, în funcţie de programul arhitectural şi de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m. (b) pentru clădirile de colţ 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. (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.	Înălţimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin P.U.Z. sau P.U.D., în funcţie de programul arhitectural şi de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4+1R; ~~Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.~~ (b) pentru clădirile de colţ 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; (c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. 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.~~
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). 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 construcţiei. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 construcţiei. ~~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 prin aplicarea procedurii de urbanizare. 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 clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.	Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. 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 clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă 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.	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	Împrejmuirile 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. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi POT maxim = 60%	P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi: P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi CUT maxim = 2.2	C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi: C.U.T. maxim = 2.2

ULc

Zonă de urbanizare
Ansambluri care includ locuirea colectivă şi dotările aferente

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinaţie agricolă – păşuni, fânaţe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. **Caracterul propus** Zonă cu funcţiune rezidenţială – ansambluri ce includ locuirea colectivă şi dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinaţie agricolă – păşuni, fânaţe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. **Caracterul propus** Zonă cu funcţiune rezidenţială – ansambluri ce includ locuirea colectivă şi dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE	
In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare.** Urbanizarea / schimbarea destinaţiei terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanţă cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referinţă. **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 Şef) pe baza cererii formulate de către asociaţia de proprietari constituită în prealabil (sau de către toţi deţinătorii de terenuri din zonă); (3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a 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, **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	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare** cu exceptia cazului prevazut in Legea nr.350/2001, Art.32, alin.1 lit.e. În cazul unor U.T.R. 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 U.T.R.; (b) căi de circulaţie reglementate prin P.U.G. (inclusiv prin servituţi 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 P.U.G. (acestea au caracter indicativ); (e) limite rezultate din planul director (masterplan), elaborat ca parte a documentaţiei pentru obţinerea Avizului de Oportunitate, prin care se asigură coerenţa dezvoltării pe întreaga Unitate Teritorială de Referinţă. Acest plan director va trata schematic elemente ca: accesibilitatea, trama stradală şi alte spaţii publice, zonarea şi organizarea spaţial-funcţională etc. ~~Urbanizarea / schimbarea destinaţiei terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanţă cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~ ~~Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referinţă.~~ **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 (3) elaborarea documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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, **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

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 edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. (4) aprobarea P.U.Z.; (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 P.U.Z.: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. 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 recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. P.U.Z. 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 P.U.Z. de urbanizare se vor organiza şi reglementa în mod obligatoriu subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G, se vor amplasa în cadrul P.U.Z, 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În 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 P.U.Z. 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet. Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare 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 P.U.Z. sau P.U.D. **ULc / PUZ** Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “*Reglementarea situațiilor 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 P.U.Z. sau P.U.D. Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Lucrarile de interventie asupra acestora, se pot autoriza direct, fara documentatie de urbanism, daca sunt respectate prevederile regulamentului in ceea ce priveste utilizarea functionala, conditiile de amplasare a cladirilor, indicatorii urbanistici admisi.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea 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.	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 P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. 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. În 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.	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	Locuințe colective. **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** – a se vedea RLU aferent UVa.

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.	**S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și 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 și nealimentar, servicii de interes și 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 și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și 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 desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare numai în interiorul locuinței	Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și 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 P.U.Z. de urbanizare. (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și 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 desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:~~ ~~(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire~~ ~~(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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 desfășoare 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 și 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	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 și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.~~ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
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 și 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 și mai mare sau egală cu 18 m	În 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 și 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 și 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	(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 funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m (d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.	Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. P.U.Z. de urbanizare va stabili regulile de aliniere şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte; Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente; În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor 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.	În 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. În 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.	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.	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.	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.	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 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 (c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ de urbanizare 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 reglementată.	Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. 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. În 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 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; (c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare 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 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	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 P.U.Z. 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.~~

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.	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 P.U.Z. 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).	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.	De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În 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. În 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. În 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 (P.O.T.)	
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%	Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea: C.U.T. maxim = 1,4 Pentru imobilele de locuit: C.U.T. maxim = 1,2

ULic/c

Zonă de urbanizare
Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale şi colective mici

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului **Caracterul propus** Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, 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**	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului **Caracterul propus** Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, 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. **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; **Zonarea,** între altele, implică: • delimitarea subzonelor aferente celor două categorii de locuire. Subzona locuințelor colective mici se va dispune de regulă adiacent principalelor spații publice sau în vecinătatea punctelor de interes - străzi de rang superior, spații verzi, dotări etc. Ponderea între cele două subzone se va stabili prin PUZ (b) gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de locuințe individuale în cadrul subzonei locuințelor individuale. **Reparcelarea terenurilor** cuprinde următorii paşi: • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare** cu exceptia cazului prevazut in Legea nr.350/2001, Art.32, alin.1 lit.e. ~~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.~~ În cazul unor U.T.R. 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 U.T.R.; (b) căi de circulație reglementate prin P.U.G (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 P.U.G. (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 şi alte spații publice, zonarea şi 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 documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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: (a) delimitarea subzonelor aferente celor două categorii de locuire. Subzona locuințelor colective mici se va dispune de regulă adiacent principalelor spații publice sau în vecinătatea punctelor de interes - străzi de rang superior, spații verzi, dotări etc. Ponderea între cele două subzone se va stabili prin P.U.Z.; (b) gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de locuințe individuale în cadrul subzonei locuințelor individuale. **Reparcelarea terenurilor** cuprinde următorii paşi:

teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	• constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. (4) aprobarea P.U.Z.; (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 P.U.Z: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. Prin P.U.Z. 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 P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În 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 U.T.R. UEt Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare 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 P.U.Z. sau P.U.D. **ULi/c / PUZ** Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “*Reglementarea situațiilor 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 P.U.Z. sau P.U.D.

	~~Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervenţiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentaţie de urbanism, dacă sunt respectate prevederile regulamentului în ceea ce priveşte utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare a clădirilor, indicatorii urbanistici admişi.~~
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).	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”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC	
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spaţiile 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 rezidenţiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia 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 şi spaţii de odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.	Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin şi P.U.Z. 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 rezidenţiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament*)*, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia 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. În cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spaţii de 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
ULi/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale Locuinţe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare. **ULi/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici** Locuinţe colective mici, cuprinzând maximum 6 unităţi locative pe o parcelă. Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuinţe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unităţi locative, grupate în jurul unui spaţiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora	**ULi/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale** Locuinţe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare. **ULi/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici** Locuinţe colective mici, cuprinzând maximum 6 unităţi locative pe o parcelă. Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuinţe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unităţi locative, sau un mixaj de locuinţe colective mici şi locuinţe individuale, grupate în jurul unui spaţiu

un PUD.	verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale - sunt admise l**ocuințe 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.	**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. În 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~~ ~~să implice maximum 5 persoane~~ (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. În 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~~ (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii. În 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.	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 P.U.Z. 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 (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	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

(e) vor avea formă regulată.	locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.
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 față a unui autoturism (d) 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.	Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, P.U.Z. 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 față 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 față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de şiruri ale locuințelor înşiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. In cazul locuințelor 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.	(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înşiruite, covor), P.U.Z. 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 față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de şiruri ale locuințelor înşiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor 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.	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** – În 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. În 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 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”. 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.	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 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”. ~~Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice,~~

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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”.	~~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 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	**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. În 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**	**ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. 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.

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.	**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 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	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 P.U.Z. 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	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 aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.	fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%	P.O.T. maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,9.	C.U.T. maxim = 0,9.

ULid

Zonă de urbanizare
Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. **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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare PUG Cluj-Napoca şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.	În toate cazurile se va aplica **procedura de urbanizare** cu exceptia cazului prevazut în Legea nr.350/2001, Art.32, alin.1 lit.e. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În cazul unor U.T.R. 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 U.T.R.; (b) căi de circulație reglementate prin P.U.G. (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 P.U.G. (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 şi alte spații publice, zonarea şi 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 P.U.Z. - 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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; (7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor 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, 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 situațiilor 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.	etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. (4) aprobarea P.U.Z; (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 P.U.Z: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. 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 recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. Prin P.U.Z. 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 P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., 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. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În 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 P.U.Z. 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 P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare 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 P.U.Z. sau P.U.D. **ULid / PUZ** Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "*Reglementarea situațiilor 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 P.U.Z. sau P.U.D. Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, dacă sunt respectate prevederile regulamentului în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare a clădirilor, indicatorii urbanistici admisi.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale*	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la*

Privitoare la Construcții. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și 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).	*Construcții.* **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ și 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 și 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 și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și 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 P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și 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 și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și 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.	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.	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 depășească 80 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare 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 desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire	**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 depășească 80 mp~~ ~~(c) să implice maximum 5 persoane~~ (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. În 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 desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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	~~(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 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.	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 P.U.Z. 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 ȘI 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	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 față 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.	Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 4 - 6 m, P.U.Z. 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 față 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.	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.	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 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.	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 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.	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	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.	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 60o , 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 60º, 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	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 P.U.Z. În 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.

împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.	
13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII 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.	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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. P.U.Z poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 20%	P.O.T. maxim = 20%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,4	C.U.T. maxim = 0,4

ULiu

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

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului **Caracterul propus** Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului **Caracterul propus** Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, 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. **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 Șef) 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) și 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 pași: • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice și cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și 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: • rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;	În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare cu exceptia cazului prevazut in Legea nr.350/2001, Art.32, alin.1 lit.e. ~~Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.~~ Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În cazul unor U.T.R. 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 U.T.R.; (b) căi de circulație reglementate prin P.U.G. (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 P.U.G. (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 Șef) 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) și P.U.Z. - 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 pași: • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice și cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și

• 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 edilitarurbanistică 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 instituţii 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 suprafeţele 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 activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor 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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată 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.	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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U. (4) aprobarea P.U.Z; (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 P.U.Z: • 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 P.U.G. 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 P.U.Z. de urbanizare se vor organiza şi reglementa în mod obligatoriu subzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. **S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot introduce şi zubzone de tipul: **S_UEt - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a realizării investiţiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. **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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Lucrările de intervenţie asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentaţie de urbanism, dacă sunt respectate prevederile regulamentului în ceea ce priveşte utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare a clădirilor, indicatorii urbanistici admisi.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	

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 – Unități Teritoriale de Referință” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.* **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. 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. În 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.	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.	Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin P.U.Z. 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	**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative. 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	~~(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; În 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. În 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.	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 P.U.Z. 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	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 față 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	Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, P.U.Z. 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 față 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.	(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 ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. In cazul locuințelor 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 depășească 2,8 m (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.	(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor 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 depășească 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 ACEEAȘI PARCELĂ	
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
8. CIRCULAȚII ȘI 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 și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.	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 și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și 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 desfășoară 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) înșiruite și 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	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 desfășoară 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) înșiruite și 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 și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși 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 cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.	Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși 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 cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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.	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 P.U.Z. 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.	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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. 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 putea fi dublate de garduri vii. 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 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%	P.O.T. maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,9.	C.U.T. maxim = 0,9.

UM4 Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 1. CARACTERUL ZONEI	
Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului **Caracterul propus** Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.	**Caracterul actual** Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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. **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 asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii şi derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră ; • străzi şi alte tipuri de spații publice (spații 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 edilitarurbanistică şi recepția acestora; (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.	În 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 pe care se va aplica procedura de urbanizare este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. În cazul unor U.T.R. 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 U.T.R. (b) căi de circulație reglementate prin P.U.G. (c) elemente de cadru natural (cursuri de apă, forme accentuate de relief etc) sau construit existente (d) 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 şi alte spații publice, zonarea şi 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 prin care se stabileşte oportunitatea restructurării şi se vor specifica detaliat condițiile-cadru de urbanizare şi etapizare a urbanizării. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director. (3) elaborarea 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: • reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor 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 suprafața totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi R.L.U.

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 instituţii 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 suprafeţele 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, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor 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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată 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.	(4) aprobarea P.U.Z.; (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 P.U.Z: • 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 P.U.G. 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 P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi reglementa îsubzonele: **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. **S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a realizării investiţiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. **UM4 / P.U.Z.** 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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Clădirile existente şi cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.
B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII	
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") In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).	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"*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor şi la prelungirea duratei de viaţă a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi

	înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea 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.	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.	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 și 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.	Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și 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. Construcți provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; 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, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.~~ Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
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	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 și maximum 5 m și 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 fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.	Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 3 m și maximum 5 m și va fi stabilită prin P.U.Z. 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 fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 cornișa 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 cornișă 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 cornișa 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	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 cornișa 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 cornișă 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 cornișa 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă 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 cornișă 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă 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 cornișă 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 cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va

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.	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.	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	
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 20 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.	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) (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, bowwindow-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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 P.U.Z. 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	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.	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).	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% şi minimum 20% în cazul P.O.T. 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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 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 (P.O.T.)	
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%	Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 45% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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	Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,4 Pentru parcelele de colț: C.U.T. 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: C.U.T. maxim = 2,4

UVa Zonă de urbanizare - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
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.**	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) 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) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile 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: • rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora. Prin PUZ se vor menține în mod obligatoriu subzonele **Vpa**, așa 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 și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.	În 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) ~~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) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenulu~~i (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și P.U.Z. - 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, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc. (4) aprobarea P.U.Z. (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 P.U.Z: • rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și normele tehnice specifice. (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora. Prin P.U.Z. se vor menține în mod obligatoriu subzonele **Vpa**, așa cum sunt ele delimitate în P.U.G. Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor. Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin P.U.Z. 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 P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*).

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 situațiilor tranzitorii.*	În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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 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.	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 P.U.Z. 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	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	(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.	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.	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.	Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUZ	**Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.**
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUZ	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
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.	Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z 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.	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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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).	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 /	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

amenajărilor.	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.	Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)	P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)	C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

UVs Zonă de urbanizare - Zonă verde cu rol de complex sportiv

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
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.	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) 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) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • străzi şi alte tipuri de spații 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 recepția 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.	În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință. **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) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului~~ (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc. (4) aprobarea P.U.Z. (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 P.U.Z.: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. şi normele tehnice specifice; (6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; (7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepția acestora. Prin P.U.Z. 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 P.U.Z. 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 P.U.Z. sau P.U.D. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări

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 situațiilor tranzitorii.	decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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 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.	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 P.U.Z. şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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)	(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.	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.	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	Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	

Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
8. CIRCULAȚII ȘI 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.	Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z. 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.	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 cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.	Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. ~~Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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).	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). În 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	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	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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

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.	direcții şi pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)	P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)	C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

UVt Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
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	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) 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) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile 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: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • străzi şi alte tipuri de spații 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 recepția 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).	În 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) ~~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) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului~~ (3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi P.U.Z. - 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, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc. (4) aprobarea P.U.Z.; (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 P.U.Z.: • rețele, rezervoare şi stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, rețele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; • străzi şi alte tipuri de spații 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 recepția acestora. Prin P.U.Z. 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 P.U.Z. sau P.U.D. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Nu se admite publicitatea comercială în zonă.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

	Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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 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.	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 P.U.Z. 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.	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)	(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.	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.	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.	Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.

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.	Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z. 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.	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.	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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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).	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). În 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.	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.	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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.	Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)	P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)	C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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.	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. ***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 – Unități Teritoriale de Referință”)* 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 Sef).	*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 – Unități Teritoriale de Referință” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.* **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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.	(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.	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.	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 ȘI 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.	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 P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
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.	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 P.U.Z, 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.	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	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 cornișă reglementată.	~~(supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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).	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). În 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 60% din PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Va pag. 4/4 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.	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.	Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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.

Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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.	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Organizarea de ansamblu a culoarelor Someşului şi Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. 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 P.U.D, 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 P.U.D. 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 P.U.Z. de urbanizare. Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

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. Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Ve pag. 2/4 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 orașului.	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 obține Avizul Arhitectului şef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
(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	(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.	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.	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 – Unitäti Teritoriale de Referintă", 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.	**În zonele constituite** se conservă de regulă structura cadastrală existentă. **În zonele de restructurare**, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a P.U.Z. 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. **În zonele de urbanizare**, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a P.U.Z. 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 – Unitäti Teritoriale de Referintă",* 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	Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul	Nu e cazul**.**
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul	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.	Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z, 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	Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a

sistemului de parcaje / garaje publice.	sistemului de parcaje / garaje publice.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Nu e cazul	Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Nu e cazul	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).	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.	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 P.U.D. 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. În 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.	Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 1%	P.O.T. maxim = 1%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,01	C.U.T. maxim = 0,01

Vp Zona verde – păduri în intravilan

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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 pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite**	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 pășuni / fânețe 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.	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 P.U.D.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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, 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Vp pag. 2/4	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 concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi a ITRS. **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite –** se conservă utilizarea actuală	(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 concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi a ITRS. **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite** – se conservă utilizarea actuală
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic. Realizarea **inelului sudic** al municipiului pe traseul marcat în planşa 3.2. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referintă”* - UTR Tr - cu condiţia ca proiectul să parcurgă şi să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafeţelor destinate obiectivelor de utilitate publică. **S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement** (a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiţia să aibă în componenţă numai spaţii deschise. (b) acces auto pentru întreţinere, intervenţii, colectarea deşeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat. (c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul 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 concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi al ITRS. **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite** Se recomandă / admite schimbarea destinaţiei păşunilor în fânaţe.	Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic. Realizarea **inelului sudic** al municipiului pe traseul marcat în planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referintă”* - **UTR Tr** - cu condiţia ca proiectul să parcurgă şi să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafeţelor destinate obiectivelor de utilitate publică. **S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement** (a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiţia să aibă în componenţă numai spaţii deschise. (b) acces auto pentru întreţinere, intervenţii, colectarea deşeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat. (c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul 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 concordanţă cu legislaţia silvică şi cu avizul Direcţiei Silvice şi al ITRS. **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite** Se recomandă / admite schimbarea destinaţiei păşunilor în fânaţe.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise orice fel de construcţii, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinaţie, în afara celor aferente **S_Vpa**, reglementate la pct. 2. Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părţi 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 întreţinere. Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală. **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite** Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi 2.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise orice fel de construcţii, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinaţie, în afara celor aferente **S_Vpa**, reglementate la pct. 2. Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părţi 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 întreţinere. Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală. **S_VPf/ps – Subzonă de păşuni / fânaţe în interiorul zonelor împădurite** Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi 2.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement Se vor prevedea spaţii de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spaţii 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 autorizaţiei de construire, eliberate de	**S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement** Se vor prevedea spaţii de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spaţii de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z. 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 autorizaţiei 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.	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.	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.	Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Nu e cazul.	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.	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). În 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.	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.	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 (P.O.T.)	
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 pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite POT = 0 %**	P.O.T. = 0 % **S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement** P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare) **S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite** P.O.T. = 0 %
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
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 pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite** CUT = 0	C.U.T. = 0 **S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement** C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare) **S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite** C.U.T. = 0

Vpr Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților şi de reconstrucție ecologică

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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	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 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.	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 P.U.D. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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, 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Vpr utilizare în parte	(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 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 tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.	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 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 şi alte tipuri de activități şi 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.	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	Nu e cazul.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Nu e cazul	Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul	Nu e cazul.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul	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.	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.	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.	Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Nu e cazul.	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.	Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În 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.	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 P.U.D, 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.	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.	Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 0%	P.O.T. maxim = 0%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0	C.U.T. maxim = 0

Vs Zona verde – cu rol de complex sportiv

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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.	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.	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z. 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. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D. 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*) 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, 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 situațiilor tranzitorii.*	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. 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.	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.	(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.	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.	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.	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 P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
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.	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 P.U.Z., 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.	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 cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.	Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1 ~~Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. 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 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).	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). În 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.	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 P.U.D. 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	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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_Va Zonă construită protejată Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
A 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 orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.	Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și 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).	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.~~ în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZCP se vor stabili locații concrete și servitutile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).	Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și 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 Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea

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.	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 obține Avizul Arhitectului şef. şi de la 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.	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	(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.	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.	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	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 P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
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.	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 P.U.Z, 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.	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 cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată	Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă 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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). **Clădiri / corpuri noi** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe 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 și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor 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 și decorațiile. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheaburile și 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 evidența / diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **Clădiri / corpuri noi** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. **Clădiri existente** Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidența / diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
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 branșament și 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 deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).	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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții	Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și 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 și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.	Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui P.U.D., 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 și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
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	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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.	C.U.T. 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_Ve Zonă construită protejată Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA1 . 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.	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).	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Organizarea de ansamblu a culoarelor Someşului şi Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. 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 P.U.D., în vederea amenajării şi organizării concrete a spațiilor. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora P.U.D, ~~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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. 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 – Unități Teritoriale de Referință") 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 Sef).	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 – Unități Teritoriale de Referință"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință"*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu

	caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafeţele de teren grevate de servituţi de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL 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 aceste spaţii 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.	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 aceste spaţii 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 obţine Avizul Arhitectului şef şi de la 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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
(a) plantaţii înalte, medii şi joase (b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi 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 necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.	(a) plantaţii înalte, medii şi joase; (b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo; (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi 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 necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI	
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.	Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia 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	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI	
Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUZ.	Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE	
Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi PUD, modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării, acolo unde e cazul, a traseelor şi compoziţiilor istorice. Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiţionale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.	Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) şi P.U.Z., modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării, acolo unde e cazul, a traseelor şi compoziţiilor istorice. Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiţionale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a	Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a

sistemului de parcaje / garaje publice.	sistemului de parcaje / garaje publice.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Nu e cazul.	Nu e cazul.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Nu e cazul.	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)	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.	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 P.U.D., 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.	Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
POT maxim = 1%	P.O.T maxim = 1%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT maxim = 0,01	C.U.T. maxim = 0,01

ZCP_Vs Zonă construită protejată Zona verde cu rol de complex sportiv

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Spații verzi – parcuri sportive istorice, cu acces public limitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice – Parcul Sportiv Universitar „Iuliu Hațieganu”, Parcul Sportiv „Clujana” și altele. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.	Spații verzi – parcuri sportive istorice, cu acces public limitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice – Parcul Sportiv Universitar „Iuliu Hațieganu”, Parcul Sportiv „Clujana” și altele. 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 și nu poate fi schimbată prin PUZ. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 și 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 și 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).	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D, în conformitate cu Metodologia de elaborare și 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 P.U.D. ~~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 și 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 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 și 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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).	Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **Servituți de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a	Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și 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.	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 obține Avizul Arhitectului Şef 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	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, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.	(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.	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.	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.	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 P.U.D. sau P.U.Z.C.P, 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.	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 P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
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.	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 P.U.Z, 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.	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.	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 evidența / diferența în structura spațială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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. **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. În 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. Învelitorile 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. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidența / 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.	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).	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). În 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	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 P.U.D, 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	Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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 (P.O.T.)	
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	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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_Vt Zonă construită protejat. Zonă verde cu caracter tematic

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMLPETARE REGULAMENT
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	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).	Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.D, 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 P.U.D. ~~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. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
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 – Unități Teritoriale de Referință” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. **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 – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZCP 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).	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 – Unități Teritoriale de Referință”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*. **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 – Unități Teritoriale de Referință”*). În 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). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor şi la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme şi reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale şi înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*
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. 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.	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 obține Avizul Arhitectului şef 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.	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 (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 (g) 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.	(a) plantații înalte, medii şi joase; (b) sistem de alei şi platforme pentru circulații pietonale; (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; (g) 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.	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.	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	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 P.U.D sau P.U.Z.C.P, 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.	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 P.U.Z.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUD.	Se va stabili, după caz, prin P.U.D.
8. CIRCULAȚII ŞI ACCESE	

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei. 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 tradiţionale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.	Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei. 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 tradiţionale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepţia vehiculelor utilitare care deservesc activităţile de întreţinere 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.	Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepţia vehiculelor utilitare care deservesc activităţile de întreţinere 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. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată	Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. ~~Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată~~
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 / 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** 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. 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.	Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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. **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** 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. În 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. În 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. Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În 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. În 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.
12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR	
Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.	Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele 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).	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). În 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.	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 P.U.D, 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.	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 (P.O.T.)	
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.	P.O.T. 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 (C.U.T.)	
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.	C.U.T. 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.