

SOCIETATEA COMERCIALĂ ICARD S.R.L.
STRADA IZVOR, NR. 64, BLOC DR32, SC. A, AP. 5, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA
J13 / 1476 / 1997, TEL. 0241-694734, FAX 0241-694735, e-mail: icard@rdslink.ro

PROIECT NR. 4 U / 2011

PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru zona cuprinsa intre : la nord-vest : DE 1095/38, la sud – est:
str. Comarnic, la nord – est: DE 1095/50, la sud-vest: DE 1095/110,
conform aviz de oportunitate nr. 103798/06.08.2010

Adresa lucrării:

Zona Viile Noi, nr. A 1095//76/2, Constanta, jud. Constanta

BENEFICIAR: Tanef Marius și Lenuta, SC Consult Expres SRL,
Minea Cristian Sorin, Gusa Constantin și Mihaela, Danila Melentina,
Stroe Dumitru, Mihailescu Gheorghe

COLECTIV DE ELABORARE :

PROIECTANT P.U.Z. : S.C. ICARD S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu



316/2011

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a P.U.Z.

- **Denumirea lucrării:**

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zona cuprinsă între : la nord-vest : DE 1095/38, la sud – est: str. Comarnic, la nord – est: DE 1095/50, la sud-vest: DE 1095/110, conform aviz de oportunitate nr. 103798/06.08.2010

- **Beneficiar: Primăria Municipiului Constanta.**

Solicitanții Certificatului de Urbanism nr. 2742 / 22.09.2010: Taneș Marius și Lenuta, SC Consult Expres SRL, Minea Cristian Sorin, Gusa Constantin și Mihaela, Danila Melentina, Stroe Dumitru, Mihailescu Gheorghe

- **Adresa lucrării:** zona cuprinsă între : la nord-vest : De 1095/38, la sud – est: str. Comarnic, la nord – est: De 1095/50, la sud-vest: De 1095/110, conform aviz de oportunitate nr. 103798/06.08.2010

- **Proiectant general: S.C. ICARD S.R.L. CONSTANTA**

- **Proiectant de specialitate: S.C. ICARD S.R.L. CONSTANȚA**

- **Data elaborării: iulie 2011.**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei-program:

Obiectivul este reglementarea indicatorilor urbanistici într-o zonă fără reglementări urbanistice, împărțită în loturi individuale de cca 2000 mp.

În acest scop prezentul PUZ trebuie să prevadă:

- regulile de construire pe terenurile libere
- regulile de construire pe parcelele deja ocupate
- reglementarea circulațiilor auto și pietonale
- proponeri de protejare și de punere în valoare a spațiilor verzi libere
- regulile de schimbare a destinației folosirii imobilelor.
- indicatorii urbanistici aferenți.

Prezentul PUZ va reglementa modalitatea de amplasare urbanistică a unei construcții pe parcela care l-a generat precum și noul regulament de racordare a acesteia la vecinătăți:

- reglementarea tipo-morfologică a fondului construit
- reglementarea acceselor carosabile
- protejarea și mărirea spațiilor verzi comasabile
- îmbunătățirea imaginii și a capacității de funcționare a unor parcele
- reglementare indicatori urbanistici
- protejarea vestigiilor arheologice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală.
- păstrarea caracterului comercial și turistic al zonei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Conform Planului Urbanistic General existent, zona are următoarele **reglementări**:

Perimetrul este situat în subzona **ZRL2c** a PUG Constanța.

Folosirea actuală a terenului : teren liber.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: locuire și funcțiuni conexe (comert, servicii, echipamente publice).

Reglementari extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- zone protejate: NU
- interdictii temporare(definitive) de construire: NU

Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat maxim 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim 1

Echiparea cu utilitati: nu dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale).

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente terenului se vor stabili prin PUZ

Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului se va stabili prin PUZ.

Distantele constructiilor fata de proprietatile vecine : conform Cod Civil.

Înălțimea construcțiilor si caracteristicile volumetrice ale acestora: constructiile propuse vor avea un regim de inaltime de maxim P+2E; conform HGR nr. 525/27.06.1996 sint interzise volumetriile simple, paralelipipedice, care depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si ale arhitecturii iar calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ.

Conditii tehnice conform Avizului de oportunitate nr. 103798 / 06.08.2010:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal face parte din subzona ZRL2c – extinderea zonei de locuire, conform PUG si este delimitata dupa cum urmeaza (in functie de caracterul omogen al zonei, functiune, regim de inaltime si infrastructura existenta):

- la nord-vest : De 1095/38
- la sud – est : str. Comarnic
- la nord – est : De 1095/50
- la sud – vest : De 1095/110

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

Conform PUG Constanta, aprobat prin HCLM 653/23.11.1999, intreaga zona face parte din UTR 18 subzona ZRL2c si are urmatoarele reglementari urbanistice:

- functiuni permise : locuire si functiuni conexe(comert, servicii si echipamente publice)
- regim de inaltime maxim : P+2E
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 1

Deoarece reglementările aprobate în 1999 sunt depășite și ținând cont de faptul că prevederile PUG condiționează emiterea autorizației de construire de elaborarea unui plan urbanistic zonal, se impune elaborarea unei documentatii de urbanism.

1.3. Surse documentare:

- Plan Urbanistic General, respectiv R.G.U.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE. TENDINȚE

2.1. Evoluția zonei

Parcelarul cuprinde loturi de circa 2000 mp cu deschideri la stradă de circa 35 m.
Pe loturile de la strada Comarnic sînt constucții de locuințe și gospodării mici.

Zona se află încă în proces de modelare. Ocuparea parcelelor cu volume construite și cu funcțiuni nu este completă.

Zona nu este echipată cu rețea de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu energie electrică se face încă prin linii aeriene pe stîlpi.

Potențialul de dezvoltare:

Dezvoltarea zonei se poate face prin extinderea perimetrului cu caracter rezidențial și echiparea cu funcțiuni complementare locuirii.

În afară de strada Comarnic (drum de cat. a II-a) în zonă există numai drumuri de exploatare.

Toate parcelele din perimetrul PUZ au acces direct la străzile ce delimitează sau se află în aria de studiu.

2.2. Încadrarea în localitate:

Perimetrul PUZ-ul este situat în intravilan, zona ZRLC2 din PUG – Viile Noi.

Perimetrul studiat are o suprafață de 108.738 mp (10,87 Ha) și este delimitat conform planșei 1.2.1.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona cuprinde, în general, terenuri agricole din categoria „arabil”.

Conform Planului Urbanistic General, zona studiată se află într-un perimetru pentru care condițiile de fundare sînt cele normale, în stratul de loess aflat la 1,2-1,5 m adîncime.

Condițiile reale de fundare vor reieși din studiul geotehnic.

Clima are caracteristicile zonei temperate potențată de inerția termică a Mării Negre.

Nu există riscuri naturale cunoscute.

2.4. Circulația

În interiorul perimetrului PUZ, pe latura de sud-est există o stradă de cat. a II-a, de două benzi de 3,50m și trotuare de 1,5m pe ambele părți. În interiorul PUZ există doar drumuri de exploatare cu lățimea de 4,00 m.

Situația existentă:

Fiecare lot are acces din stradă. Gararea / parcare a autovehiculelor se face fie pe parcela proprie, fie pe stradă.

Situația propusă:

Stabilirea prin RLU a posibilității de a identifica zone pentru parări comasate, în aer liber.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zonă sînt puține construcții.

Majoritatea sînt construite pe loturile cu deschidere la strada Comarnic .

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA		
TEREN ARABIL INTRAVILAN		
POT PE ZONĂ = 45-65%. POT MEDIU = 48,6 %, CUT mediu = 1,32		81.953 mp
TEREN AFERENT FUNCȚIUNILOR UNITARE DE LOCUIRE		
		2.545 mp
ZONĂ DE LOCUINȚE CONSTITUITĂ SPONTAN		
		13.855 mp
SUBZONA CIRCULAȚII		
		10.385 mp
DIN CARE:	CAROSABILE	1.757 mp
	PIETONALE	1.054 mp
	DRUMURI DE EXPLOATARE	7.574 mp
TOTAL PUZ		
		108.738 mp

Aspecte calitative ale fondului construit

- 80% din fondul construit este realizat după anii '90 și este în stare foarte bună

- 20% din fondul construit este realizat între anii 1950 – 1980 și este în stare medie.

Asigurarea cu servicii:

În perimetrul PUZ sunt prezente preponderent activități de gospodării individuale, fără funcțiuni complementare.

Asigurarea cu spații verzi:

Totalul de spații verzi este constituit de terenul liber delimitat în spații interstițiale.

Riscuri naturale:

Nu există riscuri naturale cunoscute.

Principalele disfuncționalități:

-drumurile de exploatare nu sînt compatibile cu funcțiunile rezidențiale propuse.

-unele parcele sînt lăsate în paragină, cu clădiri ce au fațade neîngrijite sau cu construcții străine de specificul zonei.

2.6. Echiparea edilitară

În perimetrul studiat nu există rețele edilitare, cu excepția loturilor de la strada Comarnic.

2.7. Probleme de mediu

Întrucît construcțiile sînt racordate la rețelele edilitare, nu există surse de poluare datorate activităților. Centralele termice din perimetrul studiat sînt alimentate electric sau cu CLU.

Salubritatea zonei este asigurată de regia locală de salubritate.

Riscuri antropice:

-construirea spontană, fără reglementări, uneori fără autorizație de construire.

-activități de creșterea animalelor, care se desfășoară dezordonat sau „ad-hoc”.

2.8. Opțiuni ale populației

În perimetrul PUZ există multe solicitări pentru construcții de locuințe individuale pe lot sau pentru construcții destinate activităților lucrative.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcelarul este, în mare parte, cel inițial.

Fondul construit este în stare bună .

Circulațiile nu sînt gabaritate suficient.

În perimetrul PUZ există multe solicitări pentru construcții de locuințe individuale pe lot sau pentru construcții destinate activităților lucrative.

3.2. Prevederi ale PUG

Perimetrul este situat în subzona ZRL2c a PUG Constanța.

Folosirea actuala a terenului : teren liber.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: locuire și funcțiuni conexe (comert, servicii, echipamente publice). Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- zone protejate: NU

- interdicții temporare (definitive) de construire: NU

Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat maxim 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim 1

Echiparea cu utilități: nu dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

Aliniamentul terenului față de strazile adiacente terenului se vor stabili prin PUZ

Alinierea construcțiilor față de strazile adiacente terenului se va stabili prin PUZ.

Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine : conform Cod Civil.

Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime de maxim P+2E; conform HGR nr. 525/27.06.1996 sînt interzise volumetriile simple, paralelipipedice, care depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și ale arhitecturii iar calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prezentul PUZ va prezerva cel puțin 25% din suprafața lotului, acolo unde este posibil, pentru amenajări cu vegetație (grădini interioare sau de fațadă).

3.4. Modernizarea circulației

Se propune lărgirea drumurilor de exploatare de la 4,00 m la o ampriză de 10,00 m prin cedarea către municipalitate a suprafețelor de teren necesare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt (pe UTR-uri):

ZRLi - zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp)

ZLP - zona mixta cu locuințe preponderent individuale, sau colective mici, cu funcțiuni de comerț și alimentație publică, în clădiri de înălțime mică (P+2E).

ZLP-2 - zona mixta cu locuințe preponderent colective mici, sau individuale, cu funcțiuni de comerț și alimentație publică, în clădiri de înălțime medie (P+3E).
RMH = P+3.

ZC - zona circulației carosabile și pietonale.

Categorii de intervenții propuse: completare a fondului construit cu o extindere la un imobil P+1+M cu destinația de pensiune. Extinderea va avea funcțiune de restaurant, terasă în acoperită cu regim de înălțime P+1. Mai sînt propuse refaceri de carosabil, pavimente, îmbunătățirea imaginii generale a domeniului public (mobiliu urban, etc).

Categorii de intervenții permise:

-mutarea rețelelor aeriene în subteran

BILANT TERITORIAL - PROPUNERI		
ZRLi	- zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp)	55.637 mp
Funcțiuni: locuințe individuale și funcțiuni complementare conform PUG RMH = P+2. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de strazi, cu regim de P+2+3R. POTmax = 50%, CUTmax = 2.		
ZLP	- zona mixta cu locuințe preponderent individuale, sau colective mici,	18.541 mp
cu funcțiuni de comerț și alimentație publică, în clădiri de înălțime mică (P+2E). RMH = P+2. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de strazi, cu regim de P+2+3R. POTmax = 50%, CUTmax = 2.		
ZLP-2	- zona mixta cu locuințe preponderent colective mici, sau individuale,	12.945 mp
cu funcțiuni de comerț și alimentație publică, în clădiri de înălțime medie (P+3E). RMH = P+3. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de strazi, cu regim de P+4R. POTmax = 50%, CUTmax = 2,5		
ZONA SPAȚII VERZI DE UTILITATE PUBLICĂ		1.672 mp
SUBZONA CIRCULAȚII		19.943 mp
DIN CARE:		
	CAROSABILE	15.412 mp
	PIETONALE	4.531 mp
TOTAL PUZ		108.438 mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În perimetrul studiat toate construcțiile vor trebui racordate la rețelele edilitare.

Se propune mutarea rețelelor aeriene electrice și de comunicații în canale subterane pentru a elimina aspectul neplăcut al acestora și pericolul pe care îl pot prezenta.

3.7. Protecția mediului

Ținând cont de factorii de risc antropici, se propune reducerea poluării datorată traficului auto prin amenajarea de parări pe domeniul public din perimetrul PUZ.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Lărgirea drumurilor de exploatare din perimetrul PUZ.
- amenajarea traseelor pietonale
- Mutarea rețelelor aeriene în subteran, refaceri de pavimente.

4. CONCLUZII. MĂSURI, PROGRAME

Se propune elaborarea unui regulament de construire pe terenurile libere, reglementarea regimului de înălțime în funcție de alinierea construcțiilor.

Se propune amenajarea căilor de acces pe domeniul public prin mutarea aliniamentelor proprietăților cu deschidere la drumurile de exploatare.

Program de reabilitare a spațiului public în perimetrul studiat.

În acest sens se propun:

- aducerea unui iluminat public ambiental, la nivelul pietonilor
- toaletarea spațiilor verzi
- mobilier urban (bănci, semnale, etc)

Întocmit: arh. Laurențiu Georgescu



VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

CAP. I - PRESCRIPTII GENERALE

1.DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele subzonelor „ZRLi”, „ZLP”, „ZLP-2” și ZC.

2.CONDIȚII DE APLICARE

2.1. Prezentul Regulament completează și modifică prevederile Regulamentului General de Urbanism.

2.2. Prevederile Regulamentului permit autorizarea directă cu excepția situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cazuri specificate la punctul 2.3.

2.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul Regulament va fi detaliat sau adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii.

3.DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

3.1 Se admit, fără refacerea PUZ, depășiri de maxim 10% la suprafața construită care generează POT pentru construcțiile existente parter pentru spațiile-anexă ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, centrală termică și altele asemenea) sau pentru activități liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății.

3.2 Construcțiile mari ce pot rezulta pe comasări de parcele din care rezultă suprafețe mai mari de 2000 mp vor fi reglementate prin refacerea prezentului PUZ .

4.DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1 Definierea unei anumite unități teritoriale de referință (UTR) este determinată de trei parametri:

- Funcțiunile dominante, caracterul unitar al UTR;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu) ;
- Înălțimea maximă admisă.

4.3 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință:

ZRLi - zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp)

ZLP - zona mixta cu locuințe preponderent individuale, sau colective mici, cu funcțiuni de comerț și alimentație publică, în clădiri de înălțime mică (P+2E).

ZLP-2 - zona mixta cu locuințe preponderent colective mici, sau individuale, cu funcțiuni de comerț și alimentație publică, în clădiri de înălțime medie (P+3E).
RMH = P+3.

ZC - zona circulației carosabile și pietonale.

CAP. II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

„ZRLi”

Zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp)

Funcțiuni: locuințe individuale

POTmax = 50%, CUTmax = 2

Funcțiuni dominante: Locuințe individuale.

Funcțiuni secundare: locuințe colective mici.

RMH = P+2. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de străzi, cu regim de P+2+3R, cu condiția încadrării în CUT =2.

I. DESCRIERE

a. **Delimitare** – aliniamente loturilor cu deschidere la următoarele străzi:

-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZRLi” are o suprafață de 55.637 mp (5,56 Ha).

b. caracteristici:

Este o zonă omogenă de parcele agricole de 2000 mp. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 7,5%. CUT mediu existent în UTR: 0,075.

c. **agresiuni:** apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, din materiale ușor degradabile sau provizorii.

d. **valoare:** zonă cu ambianță coerentă, neconstruită. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe.

e. **grad de protecție:** nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții de construcții cu destinația de locuințe individuale sau locuințe colective mici, de maxim 9 familii, cu respectarea regimului de înălțime max. P+2E și a CUT 2. Se recomandă construirea în regim discontinuu sau cuplat.

La intersecțiile de căi de circulație regimul de înălțime poate crește la P+2E+3retras, cu respectarea POT maxim de 50% și CUT 2.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. **utilizări admise:** construcții pentru **locuințe individuale** și funcțiuni complementare locuirii (parcare/garăre, comerț cu amănuntul, alimentație publică, birouri pentru profesii liberale) în limita a 25% din suprafața construită.

POT maxim 50% cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.
CUT maxim 2 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

b. utilizări admise cu condiționări:

-Funcțiuni de **locuire colectivă** în vile de maxim 9 apartamente– cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății și parcela să fie de cel puțin 1000 mp.

-echipamente publice pentru învățământ, sănătate (școală, dispensar) în baza unui PUD aprobat.

c. utilizări interzise:

- Structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel sau motel
- Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- Alimentația publică cu caracter ambulant
- Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en gros
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- Curățătorii chimice
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 14,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face în regim de front discontinuu la stradă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

-Retragerea față de aliniamentul la stradă este de 5,00 m, pentru a asigura parcare a autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,00 m pe fiecare latură care se intersectează.

Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Alinierea laterală este de minim 3,00 m pentru construcțiile izolate și de 4,00 m la fațada opusă peretelui comun la construcțiile cuplate.

Alipirea la calcan se face fără a lăsa la vedere mai mult de 3,00m pe orizontală din lungimea calcanului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Acolo unde vecinătățile sînt construite nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Altfel, fațadele se vor construi în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

-POT_{max} = 50%

-CUT_{max} = 2.

-RMH = P+2. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de străzi, cu regim de P+2+3R, cu condiția respectării CUT = 2.

Lotizarea (împărțirea) parcelelor mari se face prin PUD dacă divizarea presupune accesul la parcelele create prin circulații publice noi sau dacă din împărțire rezultă mai mult de două loturi.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b. staționarea autovehiculelor: se face pe proprietate. Staționarea vehiculelor se admite și în exteriorul parcelei parcelei, dacă în apropiere există parcare publică sau dacă parcare necesară funcțiunii se face pe teren privat închiriat. Acolo unde funcțiunea se află în proximitatea unei parcări publice cu mai mult de 30 locuri, se poate rezolva necesarul de locuri de parcare prin închiriere de la administratorul parcării.

c. condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cât mai puțin vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

d. spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje gen placaje ceramice, ca și utilizarea culorilor vii, decorative. Acoperișurile vor fi, de preferință, rezolvate cu învelitoare în patru ape de pantă mică (maxim 45%). Se admit paștișe de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor, pietrei naturale).

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

-**demolare și reconstruire** integrală, **pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-**demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament

f. împrejurimi

Se admit împrejurimi de maxim 2,00 m înălțime, din materiale de calitate – de preferință acelea care permit vederea în curte. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau de forme excesiv decorative (stil incert, kitch).

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

-maximum 10,00 m la cornișa vizibilă a etajului 2, respectiv 13,00 la cornișa etajului 3 retras.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 20 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU,

a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):

-POTmax = 50%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

-CUTmax =2.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu. Traseele drumurilor de exploatare se largesc la 10,00 m. Acestea vor avea două benzi de câte minim 3,50m (maxim 4,00 m) și două trotuare de minim 1,00 m (maxim 1,5 m).

b. profil transversal.

-Parter – amplasarea pe aliniament este permisă doar pentru garaj, dacă acesta nu depășește, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului (2,00 m)

Retragerea de la aliniament este de 5,00 m.

Retragerea de la aliniament crește cu 2,50m pentru P+3R.

Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă expus vederii calcanul unei clădiri în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

c. Echipare și amenajare. Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.

d. Plantație. Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Pentru faza Proiect de Autorizație de Construire este necesar PUD doar în cazurile de la punctul 2.3 al capitolului « I – prescripții generale » al prezentului Regulament.

--- || ---

„ZLP”

Zonă mixtă cu locuințe preponderent individuale, sau colective mici, cu funcțiuni de comerț, alimentație publică sau cabinete pentru profesii libere și servicii la parter, în clădiri de înălțime mică (P+2E).

Funcțiuni dominante: locuințe individuale sau colective mici.

Funcțiuni complementare: comerț, servicii.

I. DESCRIERE

a. Delimitare – aliniamente loturilor cu deschidere la următoarele străzi:

-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZLP” are o suprafață de 18.541 mp (1,85 Ha).

b. caracteristici:

Este o zonă mixtă de parcele agricole de 2000 mp și loturi pentru locuințe individuale. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 7,3%. CUT mediu existent în UTR: 0,073.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, din materiale ușor degradabile sau provizorii.

d. valoare: zonă cu ambianță coerentă, neconstruită. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții de construcții cu destinația de locuințe individuale sau locuințe colective mici, de maxim 9 familii, cu respectarea regimului de înălțime max. P+2E și a CUT 1,5. Se recomandă construirea în regim discontinuu sau cuplat.

La intersecțiile de căi de circulație regimul de înălțime poate crește la P+2E+3retras, cu respectarea POT maxim de 50% și CUT 1,5.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: construcții pentru **locuințe individuale** sau **locuire colectivă** în vile de maxim 9 apartamente, funcțiuni complementare locuirii (parcare/garare, comerț cu amănuntul, alimentație publică, birouri pentru profesii libere) în limita a 25% din suprafața construită.

POT maxim 50% cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.
CUT maxim 1,5 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

b. utilizări admise cu condiționări:

-Funcțiuni de comerț, alimentație publică, servicii, cabinete pentru profesii libere, cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății și parcela să fie de cel puțin 1000 mp.

-echipamente publice pentru învățământ, sănătate (școală, dispensar) în baza unui PUD aprobat.

c. utilizări interzise:

- Structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel sau motel
- Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- Alimentația publică cu caracter ambulant
- Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en gros
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- Curățătorii chimice
- Depozități de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 14,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face în regim de front discontinuu la stradă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

-Retragerea față de aliniamentul la stradă este de 5,00 m, pentru a asigura parcare a autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,00 m pe fiecare latură care se intersectează.
Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Alinierea laterală este de minim 3,00 m pentru construcțiile izolate și de 4,00 m la fațada opusă peretelui comun la construcțiile cuplate.

Alipirea la calcan se face fără a lăsa la vedere mai mult de 3,00m pe orizontală din lungimea calcanului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Acolo unde vecinătățile sînt construite nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Altfel, fațadele se vor construi în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

-POT_{max} = 50%

-CUT_{max} = 2.

-RMH = dominant P+2. Se admit accente de înaltime la intersecțiile de strazi sau în punctele determinate în planșa 3.1 (Regulament) cu rolul de cap de perspectivă, cu regim de P+2+3R, cu condiția respectării CUT = 2.

Lotizarea (împărțirea) parcelelor mari se face prin PUD dacă divizarea presupune accesul la parcelele create prin circulații publice noi sau dacă din împărțire rezultă mai mult de două loturi.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b. staționarea autovehiculelor: se face pe proprietate. Staționarea vehiculelor se admite și în exteriorul parcelei parcelei, dacă în apropiere există parcare publică sau dacă parcare necesară funcțiunii se face pe teren privat închiriat. Acolo unde funcțiunea se află în proximitatea unei parcuri publice cu mai mult de 30 locuri, se poate rezolva necesarul de locuri de parcare prin închiriere de la administratorul parcurii.

c. condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cât mai puțin vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

d. spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje gen placaje ceramice, ca și utilizarea culorilor vii, decorative. Acoperișurile vor fi, de preferință, rezolvate cu învelitoare în patru ape de pantă mică (maxim 45%). Se admit pașize de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor, pietrei naturale).

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

-**demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-**demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament

f. împrejurimi

Se admit împrejurimi de maxim 2,00 m înălțime, din materiale de calitate – de preferință acelea care permit vederea în curte. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau de forme excesiv decorative (stil incert, kitch).

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. Înălțimi admise:

-maximum 10,00 m la cornișa vizibilă a etajului 2, respectiv 13,00 la cornișa etajului 3 retras.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 20 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU,

a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):

-POTmax = 50%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

-CUTmax = 2.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu. Traseele drumurilor de exploatare se largesc la 10,00 m. Acestea vor avea două benzi de câte minim 3,50m (maxim 4,00 m) și două trotuare de minim 1,00 m (maxim 1,5 m).

b. profil transversal.

-Parter – amplasarea pe aliniament este permisă doar pentru garaj, dacă acesta nu depășește, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului (2,00 m)

Retragerea de la aliniament este de 5,00 m.

Retragerea de la aliniament crește cu 2,50m pentru P+3R.

Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă expus vederii calcanul unei clădiri în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

c. Echipare și amenajare. Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.

d. Plantație. Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Pentru faza Proiect de Autorizație de Construire este necesar PUD doar în cazurile de la punctul 2.3 al capitolului « I – prescripții generale » al prezentului Regulament.

--- || ---

UTR „ZLP-2”:

Zonă mixtă cu locuințe preponderent colective mici sau individuale, cu funcțiuni de comerț servicii și alimentație publică, în clădiri de înălțime medie (P+3E), cu deschidere la strada Comarnic.

Funcțiuni dominante: locuințe individuale sau colective mici.

Funcțiuni complementare: comerț, servicii, cazare în regim de pensiune.

I. DESCRIERE

a. Delimitare – aliniamente loturilor cu deschidere la următoarele străzi:

-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZLP-2” are o suprafață de 12.945 mp (1,29 Ha).

b. caracteristici:

Este o zonă mixtă de parcele agricole de 2000 mp și loturi pentru locuințe individuale. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 33,3%. CUT mediu existent în UTR: 0,7.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, din materiale ușor degradabile sau provizorii.

d. valoare: zonă cu ambianță coerentă, neconstruită. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții de construcții cu destinația de locuințe individuale sau locuințe colective mici, de maxim 9 familii, cu respectarea regimului de înălțime max. P+3E și a CUT 2,0. Se recomandă construirea în regim discontinuu sau cuplat.

La intersecțiile de căi de circulație sau în punctele indicate în planșa 3.1 (Regulament) drept capete de perspectivă, regimul de înălțime poate crește la P+3E+4R, cu respectarea POT maxim de 50% și CUT 2,5.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: construcții pentru **locuințe individuale, locuire colectivă** în vile de maxim 9 apartamente sau funcțiuni de comerț, alimentație publică, servicii, cabinete pentru profesii libere, cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății și parcela să fie de cel puțin 1000 mp.

POT maxim 50% cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.
CUT maxim 2,5 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

b. utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni de cazare în regim de pensiune cu condiția ca parcela să fie de minim 1000 mp și asigurarea locurilor de parcare în interiorul proprietății.

c. utilizări interzise:

- Structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel sau motel cu mai mult de 30 de camere.
- Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- Alimentația publică cu caracter ambulant
- Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en gros
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- Curățătorii chimice
- Depozități de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 14,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face în regim de front discontinuu la stradă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

-Retragerea față de aliniamentul la stradă este de 5,00 m, pentru a asigura parcare a autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,00 m pe fiecare latură care se intersectează.
Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Alinierea laterală este de minim 3,00 m pentru construcțiile izolate și regim de înălțime P+3E, de 4,00 m la fațada opusă peretelui comun la construcțiile cuplate și de 4,00 m pentru construcțiile P+4E.

Construcțiile P+2 existente se pot supraetaja cu respectarea retragerii de 4,00m sau cu respectarea distanței de 8,0 m față de fațadele clădirilor învecinate.

Alipirea la calcan se face fără a lăsa la vedere mai mult de 3,00m pe orizontală din lungimea calcanului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Acolo unde vecinătățile sînt construite nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (cca 8 m). Altfel, fațadele se vor construi în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

-POTmax = 50%

-CUTmax = 2,5.

-RMH = dominant P+3. Se admit accente de înaltăime la intersecțiile de strazi sau în punctele determinate în planșa 3.1 (Regulament) cu rolul de cap de perspectivă, cu regim de P+3+4R, cu condiția respectării CUT = 2,5.

În cazul în care, în interiorul parcelei se propun circulații publice noi, se va întocmi PUD.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b. staționarea autovehiculelor: se face pe proprietate. Staționarea vehiculelor se admite și în exteriorul parcelei parcele, dacă în apropiere există parcare publică sau dacă parcare necesară funcțiunii se face pe teren privat închiriat. Acolo unde funcțiunea se află în proximitatea unei parcuri publice cu mai mult de 30 locuri, se poate rezolva necesarul de locuri de parcare prin închiriere de la administratorul parcurii.

c. condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cât mai puțin vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de brânșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

d. spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje gen placaje ceramice, ca și utilizarea culorilor vii, decorative. Acoperișurile vor fi, de preferință, rezolvate cu învelitoare în patru ape de pantă mică (maxim 45%). Se admit pașișe de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor, pietrei naturale).

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

-consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

-demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament

f. împrejurimi

Se admit împrejurimi de maxim 2,00 m înălțime, din materiale de calitate – de preferință acelea care permit vederea în curte. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau de forme excesiv decorative (stil incert, kitch).

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

-maximum 13,00 m la cornișa vizibilă a etajului 3, respectiv 15,50 la cornișa etajului 4 retras.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 20 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU,

a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):

-POTmax = 50%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

-CUTmax = 2,5.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu. Traseele drumurilor de exploatare se lărgesc la 10,00 m. Acestea vor avea două benzi de câte minim 3,50m (maxim 4,00 m) și două trotuare de minim 1,00 m (maxim 1,5 m).

b. profil transversal.

-Parter – amplasarea pe aliniament este permisă doar pentru garaj, dacă acesta nu depășește, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului (2,00 m)

Retragerea de la aliniament este de 5,00 m.

Retragerea de la aliniament crește cu 2,50m pentru P+4R.

Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă expus vederii calcanul unei clădiri în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

c. Echipare și amenajare. Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.

d. Plantație. Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Pentru faza Proiect de Autorizație de Construire este necesar PUD doar în cazurile de la punctul 2.3 al capitolului « I – prescripții generale » al prezentului Regulament.

--- || ---

UTR „ZC” :

zona aferentă circulațiilor publice, suprafețe de transport, parări

Funcțiuni dominante: suprafețe de transport.

Funcțiuni complementare: parări în aer liber.

I. DESCRIERE

a. Delimitare :

-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZC” are o suprafață de 19.943 mp.

b. caracteristici:

Suprafețele carosabile se extind la 15.412 mp amenajați ca drum carosabil asfaltat de două benzi cu trotuare pe ambele părți.

Suprafețele pietonale se extind la 4.531 mp.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite tip garaj.

d. valoare: zonă liberă de construcții

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

1. Prezervarea unei lățimi de minim 10,00 m pentru carosabilul propus.

2. Reabilitarea traseelor pietonale din acest perimetru. În acest sens se propun:

–aducerea unui iluminat public ambiental, la nivelul pietonilor

–toaletarea spațiilor verzi

- mobilier urban (bănci, semnale, etc)

Întocmit: arh. Laurențiu Georgescu

