

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

CAP. I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele subzonelor **ZRL1a**, **ZSi**, **ZCF** și **ZCT**.

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 procente a POT pentru construcțiile existente parter pentru spațiile-anexă ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, centrală termică și altele asemenea) cu condiția încadrării în CUT maxim.

3.2 Construcțiile mari ce pot rezulta pe comasări de parcele din care rezultă suprafețe mai mari de 1500 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:

- **UTR „ZRL 1a”**: zona cu funcțiuni de locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonelor de protecție. Conține parcele mici (200 – 600 mp) pentru construcții pe lot cu funcțiuni rezidențiale în locuințe individuale.
- **UTR „ZSi”**: zona unitară cu funcțiuni de mică industrie
- **UTR „ZCF”**: zona aferentă activităților CFR.
- **UTR „ZCT”** : zona aferentă circulațiilor publice, suprafețe de transport, parări

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

ZRL 1a

Zona cu funcțiuni de locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonelor de protecție.

Funcțiuni dominante: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare: comerț, servicii.

I. DESCRIERE

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

-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZRL1a ” are o suprafață de cca 20.275 mp.

b. caracteristici:

Este o zonă compactă cu locuințe individuale P + P+2 într-o lotizare ce datează din anii 1930. Loturile au dimensiuni regulate, de cca. 400 - 600 mp, cu deschidere la stradă de 12 – 25 m, dintre care, unele, au fost dezmembrate în loturi de cca. 200 mp. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 32,5%. CUT mediu existent în UTR: 0,4.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei, din materiale ușor degradabile sau provizorii sau cu regim de înălțime mult peste media generală.

d. valoare: zonă cu ambianță coerentă, liniștită, constituită după un plan de dezvoltare cu aspect ordonat. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe sau s-a densificat fie prin dezmembrări ale parcelelor de bază, fie prin extinderea capacităților rezidențiale ale imobilelor.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții/reconversii de/în spații de locuit, cu respectarea regimului de înălțime max. P+2E (de 6,50 m la cornișa de P+1E, respectiv de 9,50 m la cornișa de P+2) și respectarea modului discontinuu de ocupare a parcelelor acolo unde nu e permisă construirea în regim de front continuu. Se pot face inserții/reconversii de/în spații comerciale ale parterului și etajului 1, cu respectarea regimului de înălțime max. P+2E (de 6,50 m la cornișa de P+1E, respectiv de 9,50 m înălțime la cornișa de P+2) și respectarea modului discontinuu de ocupare a parcelelor acolo unde nu e permisă construirea în regim de front continuu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: construcții de locuit, individuale sau vile multi-apartament, conversia construcțiilor existente pentru comerț, servicii, turism, alimentație publică, farmacii, cabinete medicale sau stomatologice, financiar-bancare, administrație.

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.

-pentru loturile cu POT > 50% : se mentine POT existent, RMH=P+2, CUT=2,0

-pentru loturile libere POTmax= 50%, CUTmax=2,00, RMH=P+2E

-este permisă extinderea construcțiilor existente peste parter, în limita unei creșteri a 10 procente la POT, pentru spații anexa ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire.

b. utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni de comerț, servicii, alimentație publică, farmacii, cabinete medicale sau stomatologice – cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății

c. utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă rezidențială;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. **caracteristicile parcelelor:** sînt permise comasări ale proprietăților pentru amplasarea unor funcțiuni permise, dar în clădiri de dimensiuni și gabarite similare regulii care a constituit zona, cu condiția rezolvării integrale a necesarului de locuri de parcare și a accesului la funcțiunea nou creată.

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

-pentru regimul de înălțime Parter se permite amplasarea pe aliniament pe maxim 50% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mare de 10,00 m, respectiv pe 100% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mic de 10,00 m, dar nu mai mult de 50% din deschidere.

Retragerea de la aliniament pentru P+1 este de 3,00 m și crește cu 3,00m pentru P+2.

Pentru funcțiuni de comerț cu amănuntul este permisă amplasarea pe aliniament, în regim de înălțime parter.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,50 m pe fiecare latură care se intersectează.

Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Pentru loturile cu lățime mai mare de 8,00 m și regimul de înălțime P – P+1 se va păstra o retragere de egală cu cel puțin o treime din înălțimea la cornișă construcției propuse, și maxim de 4,00m. Etajele superioare se vor retrage progresiv de la acest aliniament cu cîte minim 2,00 m;

Pentru loturile cu lățime mai mică de 8,00 m se admit retrageri de 0,50m de la aliniamentele laterale sau alipire de aliniament, în condițiile Codului Civil.

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. Nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. **amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.** Volumele vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 înălțimea la cornișă a celui mai înalt dintre ele dar nu mai puțin de 4,00 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.

-pentru loturile cu POT > 50% : se mentine POT existent, RMH=P+2, CUT=2,0

-pentru loturile libere POTmax= 50%, CUTmax=2,00, RMH=P+2E

-este permisa extinderea construcțiilor existente peste parter, in limita unei cresteri a 10 procente la POT, pentru spatii anexa ce au ca obiect imbunatatirea conditiilor de locuire.

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: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. 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 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 moderne. Se interzic imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice excesive sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente. Acoperișurile în două/patru ape se recomandă numai la construcțiile P – P+1, cu condiția unei pante de maxim 30 grade și a unor lățimi de streșină de minim 50cm dacă nu se lipește de hotar / calcan. Construcțiile P+2E pot avea și acoperiș în terasă

Nu se recomandă acoperișuri pe forme de arc sau alte forme curbe, indiferent de forma suprafeței.

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 9,50 m la cornișa etajului 2.

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):

-pentru loturile cu $POT > 50\%$: se mentine POT existent, $RMH=P+2$, $CUT=2$;

-pentru loturile libere $POT_{max}= 50\%$, $CUT_{max}=2,00$, $RMH=P+2E$;

-este permisă extinderea construcțiilor existente peste parter, în limita unei creșteri a 10 procente a POT, pentru spații anexă ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire.

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

– pentru loturile construite $CUT_{max}= 2,0$;

– pentru loturile libere $CUT_{max}=2,0$;

– pentru loturile cu $CUT > 2$, se menține CUT existent.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu. Se păstrează traseul actual al străzilor, conform planșei anexă.

b. profil transversal.

-Parter – amplasare pe aliniament pe maxim 50% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mare de 10,00m.

Retragere de la aliniament de 3,00 m pentru Parter – $P+1E$.

Retragerea de la aliniament crește cu 3,00m pentru $P+2R$.

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.

În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public, dacă nu depășesc 0,90 m din planul fațadei și sînt dispuse la mai mult de 4,00 m pe verticală, față de cota terenului amenajat.

Este permisă amplasarea pe aliniament în regim de înălțime parter.

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

ZSi

Zona unitară cu funcțiuni de mică industrie și servicii

Funcțiuni dominante: mică industrie, servicii.

Funcțiuni complementare: comerț.

I. DESCRIERE

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

-str. I.P. Bănățeanu

-str. Cincinat Pavelescu

ZSi are o suprafață de cca **6.278** mp.

b. caracteristici:

Este o zonă cu caracter unitar, definit, formată din parcele pentru activități de mică industrie în construcții izolate de tip hală.

Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 37,8%. CUT mediu existent în UTR: 0,38.

c. agresiuni: nu există.

d. valoare: zonă cu ambianță fără valoare arhitecturală.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții/reconversii de/în spații comerciale

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: mică industrie, servicii, comerț.

POT maxim 50% . CUT maxim 1,0

b. utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni administrative, sedii de firmă, showroom cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății.

c. utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sînt incompatibile cu zona de mică industrie;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- locuire;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: sînt permise comasări ale proprietăților pentru amplasarea unor funcțiuni permise, dar în clădiri de dimensiuni și gabarite similare regulii care a constituit zona, cu condiția rezolvării integrale a necesarului de locuri de parcare și a accesului la funcțiunea nou creată. Procentul de ocupare a terenului este de 50%, coeficientul de utilizare a terenului este de 1,0.

b. amplasarea față de aliniament: retragere în funcție de caracteristicile activității, cu posibilitatea de a parca pe terenul proprietate între aliniament și clădirea cea mai avansată la stradă.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,50 m pe fiecare latură care se intersectează.
Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Se admit retrageri de 0,50m de la aliniamentele laterale, alipire de aliniament în condițiile Codului Civil.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Amplasare ase face în funcție de necesitățile tehnologice. Totodată, se vor respecta POT și CUT maxime precizate în prezentul Regulament.

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: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. 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. Locurile de parcare aferente construcțiilor propuse și necesarul acestora va fi calculat astfel:

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100 mp, doua locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa între 150-200 mp, trei locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200 mp

-un loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica

-un loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila pentru spatii comerciale

Garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului.

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 cît 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

Se vor amenaja acolo unde este posibil.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje moderne pe fațade ventilate.

f. împrejuriri

Se admit împrejuriri 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). Acolo unde activitatea o impune, împrejurirea va avea și funcția de izolație fonică.

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- maxim 10,00 m la cornișa vizibilă a etajului 1.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):50%.

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis: 1,0.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu. Se păstrează traseul actual al străzilor, conform planșei anexă.

b. profil transversal.

Retragere în funcție de caracteristicile activității, cu posibilitatea de a parca pe terenul proprietate între aliniament și clădirea cea mai avansată la stradă.

c. Echipare și amenajare. Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea aceluiași 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 Certificat de urbanism se admit derogări de la prezentul Regulament în limite de 5 procente la POT și 0,5 (jumătate de) unitate la CUT

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.

Conform bilanțului teritorial al zonei studiate de PUZ coeficienții urbanistici propuși vor fi :

- POT= 50%
- CUT = 1,0

UTR „ZCF”:

zona cu destinație activităților de transport feroviar CFR.

Această subzonă nu face obiectul niciunei modificări.

În consecință, se vor respecta condiționările ce decurg, pentru vecini, din proximitatea acestui UTR.

UTR „ZCT” :

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.

„ZTP” are o suprafață de cca 10.241 mp.

b. caracteristici:

Suprafețele carosabile se extind cu 1.018 mp.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite tip garaj.

d. valoare: zonă liberă de construcții

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții

–Prelungirea traseului străzii Ion Cassian pe o lungime de cca 120 m cu stradă cu două benzi și trotuar pe partea de sud.

–amenajarea unui pasaj pietonal peste liniile de cale ferată, ca legătură între cartierul Medeea și cartierul Palas.

Întocmit:

arh. Laurențiu Georgescu

