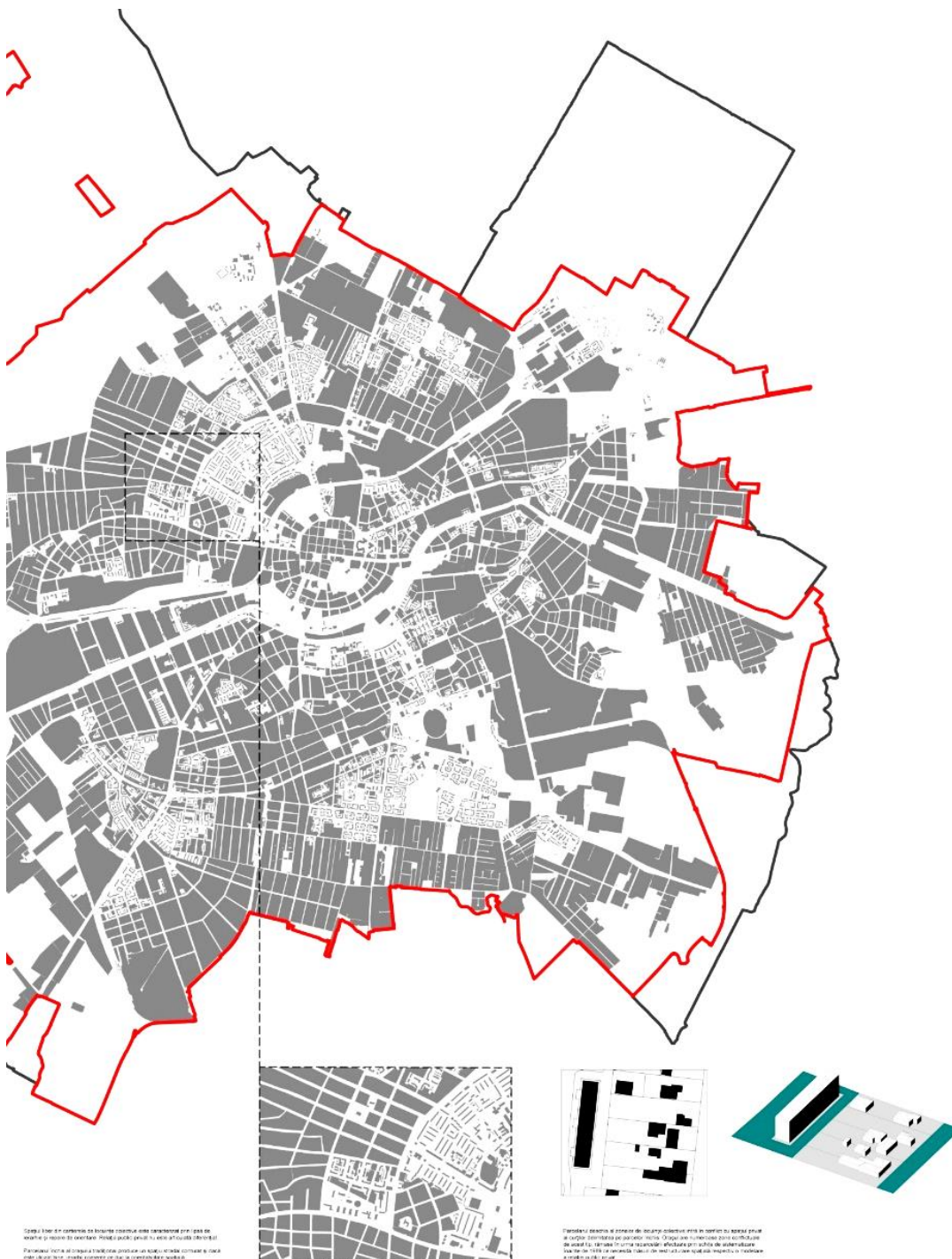


# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM rev. FINALĂ



# PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA

|                                                                                      |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nume proiect:                                                                        | Plan Urbanistic General Municipiul Timișoara                                                                                                   |
| Specialitate:                                                                        | Urbanism                                                                                                                                       |
| Faza:                                                                                | Etapa 4<br>Avizare Plan Urbanistic General                                                                                                     |
| Beneficiar:                                                                          | Municipiul Timișoara                                                                                                                           |
| Proiectant general:                                                                  | sc Planwerk<br>sc Vitamin Architects<br>sc IHS România<br>sc Proiect Bihor                                                                     |
| Proiectant urbanism:                                                                 | sc Planwerk srl - șef proiect arh. urb. Eugen Pănescu<br>sc Vitamin Architects srl - Dipl. Ing. Arh. Rudolf Gräf, Dipl. Ing. Arh. Paul Buchert |
| Consultanți:                                                                         | arh. Șerban Sturdza<br>arh. Vlad Gaivoronschi<br>arh. Adina Bocicai                                                                            |
|  |                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                |                      |                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PARTEA I.<br>GENERALE                                                                                                                          | DISPOZIȚII<br>9      | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 48                                              |
| A. Prevederi generale .....                                                                                                                    | 9                    | EM // ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI<br>CVASI INDUSTRIAL, COMERȚ EN GROS 49 |
| PARTEA II.<br>PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR                                                                                           | REGULI DE BAZĂ<br>11 | A. Caracterul zonei..... 49                                                                        |
| A. Terenuri și zone cu regim special .....                                                                                                     | 11                   | B. Utilizarea funcțională..... 49                                                                  |
| B. Condiții generale privitoare la construcții .....                                                                                           | 14                   | C. Condiții de amplasare..... 50                                                                   |
| C. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii<br>27                                                                          |                      | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 51                                              |
| PARTEA III.<br>LOCAL DE URBANISM                                                                                                               | REGULAMENT<br>28     | ET // ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR 53                                          |
| A // TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ                                                                                                           | 29                   | A. Caracterul zonei..... 53                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 29                   | B. Utilizarea funcțională..... 53                                                                  |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                                 | 29                   | C. Condiții de amplasare..... 54                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 30                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 56                                              |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                             | 30                   | G_C // CIMITIRE, CAPELE, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE ALE<br>CIMITIRELOR 57                     |
| AAPP // ZONĂ DE AGREMENT PUBLIC SAU/ȘI PRIVAT .....                                                                                            | 32                   | A. Caracterul zonei..... 57                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 32                   | B. Utilizarea funcțională..... 57                                                                  |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                                 | 32                   | C. Condiții de amplasare..... 58                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 33                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 59                                              |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                             | 34                   | G_D // GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, GESTIUNEA DEȘEURILOR,<br>SORTARE, NEUTRALIZARE-RECUPERARE 60          |
| AL//ZONĂ A TERENURILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN-<br>LIVEZI 35                                                                            |                      | A. Caracterul zonei..... 60                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 35                   | B. Utilizarea funcțională..... 60                                                                  |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                                 | 35                   | C. Condiții de amplasare..... 61                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 35                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 62                                              |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                             | 36                   | G_G // GOSPODĂRIRE COMUNALĂ -ZONĂ DE AGREMENT CU<br>GRĂDINI DESTINATE AGRICULTURII URBANE 63       |
| EC // ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN<br>DETAIL - DESFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG<br>BOX, MALL, SHOWROOM 37 |                      | A. Caracterul zonei..... 63                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 37                   | B. Utilizarea funcțională .....                                                                    |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                                 | 37                   | C. Condiții de amplasare..... 63                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 38                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 64                                              |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                             | 39                   | G_P // PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ, PIAȚĂ DE VECHITURI, OBOR,<br>OCICO 65                                 |
| ED // GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - ZONĂ AFERENTĂ<br>INFRASTRUCTURII EDILITARE 40                                                                     |                      | A. Caracterul zonei..... 65                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 40                   | B. Utilizarea funcțională..... 65                                                                  |
| B. pietonală și Utilizarea funcțională.....                                                                                                    | 40                   | C. Condiții de amplasare..... 66                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 41                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 67                                              |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                             | 42                   | G_T; UG_T/PORT // DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN,<br>SALUBRITATE 68                              |
| EI // ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL<br>43                                                                                |                      | A. Caracterul zonei..... 68                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 43                   | B. Utilizarea funcțională..... 68                                                                  |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                                 | 43                   | C. Condiții de amplasare..... 69                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 44                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 70                                              |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                             | 45                   | IP // INFRASTRUCTURĂ PARCAJE ÎN CLĂDIRI DEDICATE.. 71                                              |
| EL // ZONĂ DE DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ 46                                                                                                       |                      | A. Caracterul zonei..... 71                                                                        |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                      | 46                   | B. Utilizarea funcțională..... 71                                                                  |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                                 | 46                   | C. Condiții de amplasare..... 71                                                                   |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                                  | 47                   | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului..... 73                                              |
|                                                                                                                                                |                      | IS // INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ÎN CLĂDIRI DEDICATE –<br>STADION SI SALĂ POLIVALENTĂ 74              |

|                                                                                                                 |                                                  |     |                                                                                                                                    |                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----|
| E.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 74  | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 110 |
| F.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 74  | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 112 |
| G.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 74  | M2 // ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ                                            | 114                                             |     |
| H.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 76  | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 114 |
| IS_A // ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE..... | 77                                               |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 114 |
| I.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 77  | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 115 |
| J.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 78  | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 117 |
| K.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 78  | M3 // ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC                                           | 119                                             |     |
| L.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 80  | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 119 |
| LC // LOCUINȚE COLECTIVE                                                                                        | 81                                               |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 119 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 81  | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 120 |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 82  | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 122 |
| C.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 82  | M4 // ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ.....                                      | 124                                             |     |
| D.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 84  | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 124 |
| LC_A // LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN ANSAMBLURI                                                                         | 86                                               |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 124 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 86  | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 125 |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 87  | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 127 |
| C.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 87  | RILC // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - LOCUINȚE COLECTIVE                                                         | 129                                             |     |
| D.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 89  | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 129 |
| LI/C // ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME - INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI                             | 91                                               |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 130 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 91  | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 131 |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 91  | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 133 |
| C.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 92  | RILIU // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER URBAN | 134                                             |     |
| D.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 94  | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 134 |
| LIP // ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC                      | 95                                               |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 135 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 95  | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 136 |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 95  | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 138 |
| C.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 96  | RIET // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR.....                      | 139                                             |     |
| D.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 98  | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 139 |
| LIR // ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL                                            | 100                                              |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 140 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 100 | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 140 |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 100 | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 142 |
| C.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 101 | RIM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONĂ MIXTĂ                                                                  | 144                                             |     |
| D.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 104 | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 144 |
| LIU // ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN                          | 105                                              |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 145 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 105 | C.                                                                                                                                 | Condiții de amplasare.....                      | 145 |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 105 | D.                                                                                                                                 | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 147 |
| C.                                                                                                              | Condiții de amplasare.....                       | 106 | RIM_C // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE-ZONĂ MIXTĂ                                                        | 148                                             |     |
| D.                                                                                                              | Indici de ocupare și utilizare a terenului ..... | 108 | A.                                                                                                                                 | Caracterul zonei .....                          | 148 |
| M1 // ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC                         | 109                                              |     | B.                                                                                                                                 | Utilizarea funcțională.....                     | 149 |
| A.                                                                                                              | Caracterul zonei .....                           | 109 |                                                                                                                                    |                                                 |     |
| B.                                                                                                              | Utilizarea funcțională .....                     | 109 |                                                                                                                                    |                                                 |     |



|                                                                                                                                           |     |                                                                                                  |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 149 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 184 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 151 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 185 |
| RRET // PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC,<br>DESTINAT RESTRUCTURĂRII - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE<br>CU CARACTER TERȚIAR | 152 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 186 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 152 | TF // ZONĂ DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE                                        | 187 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 152 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 187 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 153 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 188 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 154 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 188 |
| RREM // ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL<br>ȘI CVASI INDUSTRIAL, COMERȚ EN GROS                                         | 156 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 189 |
| E. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 156 | TR // ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE                                           | 190 |
| F. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 156 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 190 |
| G. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 157 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 190 |
| H. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 158 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 191 |
| RRM1 // PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC,<br>DESTINAT RESTRUCTURĂRII - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE<br>CONSTRUIRE ÎNCHIS         | 159 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 191 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 159 | TDA // TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - ARABIL, PĂȘUNI,<br>FÂNEȚE SITUATE ÎN EXTRAVILAN         | 192 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 160 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 192 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 160 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 192 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 163 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 193 |
| RRM2 // PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ<br>LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE<br>CONSTRUIRE ÎNCHIS         | 164 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 193 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 164 | TDF // TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ                                                         | 195 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 165 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 195 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 166 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 195 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 168 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 196 |
| RRM3 // ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS<br>ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC                                             | 169 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 196 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 169 | TVE // ZONĂ VERDE - DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE<br>CULOAR ECOLOGIC SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN | 197 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 170 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 197 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 170 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 197 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 172 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 197 |
| RRM4 // PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ<br>LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE<br>CONSTRUIRE DESCHIS        | 174 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 198 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 174 | UAAPP // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE AGREMENT PUBLIC<br>SAU/ȘI PRIVAT                           | 199 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 175 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 199 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 175 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 200 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 177 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 200 |
| RRIC // LOCUINȚE COLECTIVE                                                                                                                | 179 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 202 |
| E. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 179 | UEC // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE<br>DE TIP COMERCIAL                     | 203 |
| F. Utilizarea funcțională.....                                                                                                            | 179 | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 203 |
| G. Condiții de amplasare.....                                                                                                             | 180 | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 204 |
| H. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                                                                        | 182 | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 204 |
| SP//ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂDS_MAPN //TERENURI CU<br>DESTINAȚIE SPECIALĂ APARTINÂND MINISTERULUI APĂRĂRII<br>NAȚIONALE                 | 184 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                                               | 206 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                                 | 184 | UEI // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE<br>CU CARACTER INDUSTRIAL               | 207 |
|                                                                                                                                           |     | A. Caracterul zonei .....                                                                        | 207 |
|                                                                                                                                           |     | B. Utilizarea funcțională.....                                                                   | 208 |
|                                                                                                                                           |     | C. Condiții de amplasare.....                                                                    | 209 |

|                                                              |     |                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------|-----|
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 210 | C. Condiții de amplasare.....                            | 245 |
| UEL // ZONĂ DE URBANIZARE-ZONĂ DE DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ    | 211 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 247 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 211 | UM1 // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE       |     |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 212 | CONSTRUIRE ÎNCHIS- ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE     |     |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 213 | TRAFIC                                                   | 248 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 214 | A. Caracterul zonei .....                                | 248 |
| UEM // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE,          |     | B. Utilizarea funcțională .....                          | 249 |
| SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVAȘI-INDUSTRIAL, COMERȚ EN    | 215 | C. Condiții de amplasare.....                            | 250 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 215 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 252 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 216 | UM2 // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE       |     |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 217 | CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ      |     |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 218 | LOCALĂ                                                   | 253 |
| UET // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE     |     | A. Caracterul zonei .....                                | 253 |
| CU CARACTER TERȚIAR                                          | 219 | B. Utilizarea funcțională .....                          | 254 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 219 | C. Condiții de amplasare.....                            | 255 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 220 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 257 |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 221 | UM3 // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE       |     |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 223 | CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE     |     |
| UG_C // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE GOSPODĂRIRE             |     | TRAFIC                                                   | 259 |
| COMUNALĂ-CIMITIRE, CAPELE, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE   | 224 | A. Caracterul zonei .....                                | 259 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 224 | B. Utilizarea funcțională .....                          | 260 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 225 | C. Condiții de amplasare.....                            | 261 |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 225 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 263 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 226 | UM4 // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE       |     |
| UIS_A // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII |     | CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ     |     |
| PUBLICHE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI      | 228 | LOCALĂ                                                   | 264 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 228 | A. Caracterul zonei .....                                | 264 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 229 | B. Utilizarea funcțională .....                          | 265 |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 229 | C. Condiții de amplasare.....                            | 266 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 231 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 268 |
| ULI/C // ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE     |     | UVA // ZONĂ URBANIZARE - ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, |     |
| ÎNĂLȚIME - INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI                     | 232 | PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT                        | 269 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 232 | A. Caracterul zonei .....                                | 269 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 233 | B. Utilizarea funcțională .....                          | 270 |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 234 | C. Condiții de amplasare.....                            | 270 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 236 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 272 |
| ULC // ZONĂ DE URBANIZARE ANSAMBLURI DE LOCUINȚE             |     | UVS // ZONĂ URBANIZARE - ZONĂ VERDE - CU ROL DE COMPLEX  |     |
| COLECTIVE ȘI DOTĂRI AFERENTE                                 | 238 | SPORTIV                                                  | 273 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 238 | A. Caracterul zonei .....                                | 273 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 239 | B. Utilizarea funcțională .....                          | 274 |
| C. Condiții de amplasare .....                               | 240 | C. Condiții de amplasare.....                            | 274 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....          | 242 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 276 |
| ULIU // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM       |     | UVT // ZONĂ URBANIZARE - ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC  |     |
| REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN        | 243 |                                                          | 277 |
| A. Caracterul zonei .....                                    | 243 | A. Caracterul zonei .....                                | 277 |
| B. Utilizarea funcțională .....                              | 244 | B. Utilizarea funcțională .....                          | 278 |
|                                                              |     | C. Condiții de amplasare.....                            | 278 |
|                                                              |     | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....       | 279 |
|                                                              |     | VA // ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES   |     |
|                                                              |     | PUBLIC NELIMITAT                                         | 281 |
|                                                              |     | A. Caracterul zonei .....                                | 281 |

|                                                        |                                                 |     |                                                            |                                                 |     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----|
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 281 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 308 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 282 | ZCP EM// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ DE MICĂ           |                                                 |     |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 283 | PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVAȘI INDUSTRIAL, |                                                 |     |
| VE // ZONĂ VERDE - DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE |                                                 | 284 | COMERȚ EN GROS                                             |                                                 | 309 |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 284 | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 309 |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 284 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 310 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 285 | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 311 |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 286 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 312 |
| VP // ZONĂ VERDE- PĂDURI ÎN INTRAVILAN                 |                                                 | 287 | ZCP ET// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ DE ACTIVITĂȚI     |                                                 |     |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 287 | ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR                              |                                                 | 314 |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 287 | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 314 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 288 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 315 |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 288 | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 315 |
| VPR // ZONĂ VERDE - CU ROL DE PROTECȚIE FAȚĂ DE        |                                                 |     | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 318 |
| INFRASTRUCTURA MAJORĂ, PLANTAȚII CU ROL DE PROTECȚIE   |                                                 |     | ZCP G_C // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, GOSPODĂRIRE          |                                                 |     |
| SANITARĂȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ                  |                                                 | 290 | COMUNALĂ - CIMITIRE, CAPELE, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE ȘI     |                                                 |     |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 290 | ANEXE ALE CIMITIRELOR                                      |                                                 | 319 |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 290 | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 319 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 290 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 320 |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 291 | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 320 |
| VS // ZONĂ VERDE - CU ROL DE COMPLEX SPORTIV.....      |                                                 | 292 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 322 |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 292 | ZCP G_P // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, PIAȚĂ                |                                                 |     |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 292 | AGROALIMENTARĂ, PIAȚĂ DE VECHITURI, OBOR, OCICO            |                                                 | 323 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 293 | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 323 |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 294 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 324 |
| VS_R // ZONĂ VERDE DE IMPORTANȚĂ REGIONALĂ CU ROL      |                                                 |     | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 324 |
| DE COMPLEX SPORTIV                                     |                                                 | 295 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 326 |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 295 | ZCP G_T// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, DEPOURI PENTRU        |                                                 |     |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 295 | TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE                             |                                                 | 327 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 296 | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 327 |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 297 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 328 |
| VT // ZONA VERDE CU CARACTER TEMATIC                   |                                                 | 298 | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 328 |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 298 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 330 |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 298 | ZCP IS_A // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ. ZONĂ DE INSTITUȚII  |                                                 |     |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 299 | ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUTE ÎN     |                                                 |     |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 300 | ANSAMBLURI INDEPENDENTE                                    |                                                 | 331 |
| ZCP AAPP // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ DE         |                                                 |     | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 331 |
| AGREMENT PUBLIC SAU/ȘI PRIVAT                          |                                                 | 301 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 332 |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 301 | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 333 |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 302 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 335 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 302 | ZCP L1 IOSEFIN/FABRIK // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ,        |                                                 |     |
| D.                                                     | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 304 | LOCUIRE ORGANIZATĂ PE CVARTALE ÎNCHISE                     |                                                 | 336 |
| ZCP ED// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, GOSPODĂRIRE        |                                                 |     | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 336 |
| COMUNALĂ-ZONĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE       |                                                 | 305 | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 337 |
| A.                                                     | Caracterul zonei .....                          | 305 | C.                                                         | Condiții de amplasare.....                      | 337 |
| B.                                                     | Utilizarea funcțională.....                     | 306 | D.                                                         | Indici de ocupare și utilizare a terenului..... | 340 |
| C.                                                     | Condiții de amplasare.....                      | 306 | ZCP LC// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, LOCUINȚE COLECTIVE     |                                                 |     |
|                                                        |                                                 |     |                                                            |                                                 | 342 |
|                                                        |                                                 |     | A.                                                         | Caracterul zonei .....                          | 342 |
|                                                        |                                                 |     | B.                                                         | Utilizarea funcțională.....                     | 343 |

|                                                                                                                                       |     |                                                                                                                                                        |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 344 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 383 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 347 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 384 |
| ZCP LC_A // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN ANSAMBLURI                                                                | 348 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 385 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 348 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 387 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 349 | ZCP M3 // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC                                | 388 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 349 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 388 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 351 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 389 |
| ZCP LI/C // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME - INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI                    | 352 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 390 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 352 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 392 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 353 | ZCP M4// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ                                 | 394 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 353 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 394 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 356 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 395 |
| ZCP LCM // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, LOCUINȚE COLECTIVE MICI                                                                         | 357 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 395 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 357 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 398 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 358 | ZCP RIM// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL -ZONĂ MIXTĂ                                                         | 400 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 359 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 400 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 361 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 401 |
| ZCP LCS // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, LOCUIRE CĂMINE STUDENȚEȘTI                                                                      | 362 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 402 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 362 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 404 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 363 | ZCP RIM_C// ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE-ZONĂ MIXTĂ                                              | 406 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 363 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 406 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 365 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 407 |
| ZCP LIU // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER URBAN                       | 366 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 408 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 366 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 410 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 367 | ZCP SP//ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ / TDS_MAPN //TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ APARTINÂND MINISTERULUI APĂRĂRII NAȚIONALE | 411 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 368 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 411 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 370 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 412 |
| ZCP M1 CETATE // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC         | 371 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 412 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 371 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 414 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 372 | ZCP TF //ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE                                                                | 415 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 373 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 415 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 375 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 416 |
| ZCP M1 IOSEFIN/FABRIK // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC | 377 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 417 |
| A. Caracterul zonei .....                                                                                                             | 377 | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 418 |
| B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                       | 378 | ZCP VA // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT...                                              | 419 |
| C. Condiții de amplasare .....                                                                                                        | 378 | A. Caracterul zonei .....                                                                                                                              | 419 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                   | 381 | B. Utilizarea funcțională .....                                                                                                                        | 419 |
| ZCP M2 // ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ. MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ                     | 383 | C. Condiții de amplasare .....                                                                                                                         | 420 |
|                                                                                                                                       |     | D. Indici de ocupare și utilizare a terenului .....                                                                                                    | 421 |
|                                                                                                                                       |     | ZCP VE //ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ VERDE - DE                                                                                                    |     |

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC .....                        | 422 |
| A. Caracterul zonei .....                                                     | 422 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                | 422 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                 | 423 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                            | 424 |
| ZCP VS //ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ VERDE - CU ROL<br>DE COMPLEX SPORTIV | 425 |
| A. Caracterul zonei .....                                                     | 425 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                | 425 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                 | 426 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                            | 427 |
| ZCP VT //ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONA VERDE CU<br>CARACTER TEMATIC         | 428 |
| A. Caracterul zonei .....                                                     | 428 |
| B. Utilizarea funcțională.....                                                | 428 |
| C. Condiții de amplasare.....                                                 | 429 |
| D. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....                            | 430 |



## Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

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

### A. Prevederi generale

#### Art. 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate precum și cu **Strategia de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 61 din 28.02.2012, Hotărârea Consiliului Local 3/30.01.2007 privind aprobarea **Conceptului Integrat de Măsuri pentru Reabilitarea Prudentă și Revitalizarea Economică a Cartierelor Istoric din Timișoara**; Hotărârea Consiliului Local nr. 7/4.05.2010 privind aprobarea **Planului Integrat de Dezvoltare al Polului de Creștere Timișoara**; Hotărârea Consiliului Local 62/28.02.2012 privind aprobarea **Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020**. Au fost integrate prevederile Hotărârii 186/10.05.2016 privind aprobarea **Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara**; a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 193/10.05.2016 privind aprobarea **Strategiei Integrate de Dezvoltare 2014-2020 a Polului de Creștere Timișoara**; a Hotărârii 228/29.06.2010 privind aprobarea **Strategiei locale privind schimbările climatice și a Planului strategic de acțiuni privind combaterea, atenuarea și adaptarea la efectele schimbărilor climatice în municipiul Timișoara**.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Timișoara, aferent Planului Urbanistic General Timișoara, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

#### Art. 2 Domeniu de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului Regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.
- (6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (7) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (P.U.Z.CP.), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone. Până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul Regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.
- (8) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

- <sup>(9)</sup> Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament.
- <sup>(10)</sup> Pentru situații de excepție în care limita de U.T.R. delimitată în planșa U03 *Unități teritoriale de referință* nu se suprapune cu planul cadastral actualizat, limitele pentru care se solicită elaborarea unei documentații de urbanism se va stabili prin Avizul de Oportunitate emis de Arhitectul Șef.

## Partea II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### A. Terenuri și zone cu regim special

#### Art. 1 Prevederi generale

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
- (2) Pentru zonele terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

#### Art. 2 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

- (1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (2) Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.
- (3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu obținerea în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - U.A. Timișoara.

#### Art. 3 Păduri

- (1) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.
- (2) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

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

#### Art. 4 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, la data aprobării prezentului Regulament sunt prezentate în Anexa nr. 7 la prezentul Regulament și delimitate pe planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* aferentă P.U.G.
- (2) Pe baza studiilor de fundamentare și a O.U.G 57/2007, cu observarea și a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul Urbanistic General se propun ca arii naturale protejate suprafețele prezentate în Anexa nr. 7 la prezentul Regulament și delimitate pe planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*.
- (3) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.
- (4) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- (5) Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție temporară de construire, ca măsură de protecție și conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007, Art. 12.
- (6) Pe baza studiilor de fundamentare P.U.G., cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zonă Ve.
- (7) Se interzice canalizarea pâraielor sau a canalului Bega, acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

#### Art. 5 Zone construite protejate

- (1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament: cf. LMI 2010 și LMI 2015, județul Timiș.
- (2) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată și instituită Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință.

- (3) Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (P.U.Z.CP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (4) Suprafața minimă pentru care se va întocmi P.U.Z.CP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu aviz de la Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (6) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (P.U.Z.CP) este interzisă.
- (7) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa planșa ZCP 01.A. *Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate, U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință.* Pentru clădirile valoroase, prezentate în Anexa nr. 5 la prezentul Regulament se instituie următoarele reglementări:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice.
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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.
- (8) Anexa nr. 5 la prezentul Regulament cuprinde lista imobilelor din categoriile A și B. Pentru clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate neincluse în această listă este permisă restructurarea totală sau parțială, cu respectarea legii.
- (9) În interiorul zonelor de protecție arheologică și a zonelor construite protejate, marcate ca atare în planșa U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință se va obține în mod obligatoriu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice Timiș, prin care se va impune, după caz, în funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.
- (10) Organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate se va face în coordonare cu Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

**Art. 6 Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic**

- (1) Siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (2) În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondele, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).
- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la articolul anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (4) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (supraveghere sau/și săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- (5) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).
- (6) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- (7) Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și



starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

- (8) Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
- (9) Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (10) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- (11) Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
- (12) Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (13) În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (14) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (15) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- (16) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Timiș, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- (17) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).
- (18) Construcțiile demarate în perimetrele celor 3 structuri moderne (Monument 1, Monument 2 și Așezare sec. XVIII) se vor face numai pe baza și în

conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Timiș.

#### Interdicții

- (19) Se interzice efectuarea de săpături/sondaje/foraje la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.
- (20) Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

#### Art. 7 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Pe baza Studiului de fundamentare, Vol. Mediu, cap.2.6 întocmit prealabil se constată un risc neglijabil privind alunecările de teren, un risc semnificativ în zonele istorice privind stabilitate construcțiilor la mișcări seismice, și un risc la inundații limitat la zona Parcului Alpinet (Terasa Flora), aflat în zona albiei majore. De asemenea se constată un risc la inundații în zona Plopi, Ghiroda.

#### Art. 8 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, aferentă P.U.G. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)
- (3) Pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara au fost identificate zone care prezintă diferite forme de poluare la nivelul solului sau subsolului, în urma activităților cu caracter industrial. Siturile sunt enumerate în Anexa Nr. 8 la prezentul Regulament iar poziția acestora a fost marcată în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, marcate ca atare în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa *U03\_Reglementări*

*Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

- (7) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție și siguranță a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție și siguranță a magistrelor de apă, marcate ca atare în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de siguranță TDS\_MapN, marcate ca atare în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

## Art. 9 Zonă cu destinație specială

- (1) Pe teritoriu administrativ al municipiului Timișoara au fost identificate imobile care aparțin Ministerului Apărării Naționale, iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General conform cadrului normativ în vigoare și modificat prin HG 119/2015.
- (2) Pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara se află o parte a zonei de siguranță aferentă imobilului nr.1366 Giroc cu destinație Depozit de Muniție, marcată ca atare în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, zonă în care este instituită interdicție de construire. Excepție fac cele aprobate pentru pază și apărarea obiectivului militar și care sunt avizate de Statul Major General.
- (3) Pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara este necesară obținerea avizului Statului Major General pentru realizarea parcurilor fotovoltaice și eoliene conform HG 62 din 7 februarie 1996 și modificată în HG 119/2015.
- (4) Pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara este necesară obținerea avizului Statului Major General pentru realizarea obiectivelor de investiție și dezvoltare pentru lista din Anexa 1 HG 119/2015.

## B. Condiții generale privitoare la construcții

### Art. 1 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- (2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De

asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pentru lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

- (3) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul Regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă fiecare în parte, cumulativ, următoarele condiții:
  - au front la stradă
  - front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înșiruite, minimum 12m pentru clădiri cuplate și minimum 15m pentru clădiri izolate, dacă nu este precizat altfel.
  - suprafața parcelei de minimum 150mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300mp pentru clădiri cuplate și de minimum 360 mp pentru clădiri amplasate izolat.
  - unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.
- (4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
  - parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
  - parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform P.U.G.
- (5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Reparcelarea, în sensul prezentului Regulament, reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și /sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (7) Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operațiunilor de urbanizare prevăzute la Articolul 4 și se vor face numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.



## Art. 2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului Regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul document, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări. (Legea 350/2001 art.32,46).
- (4) Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul Regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

## Art. 3 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, numărul de niveluri subterane cuprinse în prezentul R.L.U. fiind orientativ.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
- (4) În sensul prezentului Regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în Anexa nr.9 - Glosar de termeni.
- (5) În cadrul reglementărilor prezentului Regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).

- (7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului Regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul Regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (8) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat. Regimul de înălțime maxim admis, pentru U.T.R.-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC.

## Art. 4 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) În intravilanul municipiului Timișoara nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția Unităților Teritoriale de Referință pentru care prezentul Regulament permite în mod expres realizarea acestor soluții.
- (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D., va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă sau canalizare care au durata normală de funcționare depășită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă sau canalizare va fi specificată în Avizul de Oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistralelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin Avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se vor realiza soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea

selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

## Art. 5 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.
- (4) Derogarea reglementată la alin. (2) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament.

## Art. 6 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

## Art. 7 Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului Regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări. (Legea 350/2001 art.32, 46)
- (3) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care P.U.G. prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
  - terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m;
  - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 4 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
  - bovindourile vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin P.U.G. și figurate pe planșa de reglementări.

## Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

## Art. 9 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de

parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

- (3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament și conform Anexei 2 la prezentul Regulament.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu.
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (6) Garaje/Parcaj colective cu acces public sunt considerate cele care permit accesul tuturor utilizatorilor în vederea staționării autovehiculelor cu sau fără plată.
- (7) În situația aplicării cotelor suplimentare din cadrul indicilor de ocupare și utilizare a terenului sunt considerate garaje/parcaje colective cu acces public cele care asigură o cotă suplimentară de 50% față de necesarul cumulat al tuturor funcțiunilor de pe parcelă, inclusiv suprafața rezultată din indicii suplimentari și care îndeplinesc condițiile art. 9 (6).
- (8) Construirea de Garaje/Parcaje colective cu acces public este permisă pe toate tipurile de U.T.R. din intravilan, cu excepția zonelor verzi reglementate ca atare. Acestea vor respecta reglementările aplicabile fiecărei zone în parte.
- (9) Parcelele neutilizate libere de construcții se pot amenaja ca parcări temporare autorizate cu titlu provizoriu conform legii.

#### Art. 10 Spații verzi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă, disfuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (PAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului Regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai

mare decât 50 cm. Diferențiat se va marca pe planul de situație orice tip de vegetație existentă, propusă spre defrișare sau plantare compusă din garduri vii, arbuști, arbori tineri.

- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice Timiș.
- (4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:
  - pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
  - arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
  - arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50m;
  - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
  - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m;
  - perimetrul de sol neamenajat în jurul arborelui va fi de cel puțin 6 mp cu o lățime minimă de 80 cm și va fi protejat prin elemente specifice
  - arbori maturi vor fi protejați în timpul lucrărilor de execuție prin elemente rezistente la impact.
- (5) Se vor respecta prevederile din HCL62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde” cap 13, Anexa 13. Cu modificările și completările ulterioare. La aprobarea unei noi strategii privind spațiile verzi aceasta va fi respectată ca atare. Registrul Local al Spațiilor Verzi, odată elaborat va fi respectat ca atare.
- (6) Suprafața ocupată de echipamentele tehnico-edilitare (bazine de retenție apă pluvială, etc.) montate în subteran care au o acoperire de minim 1.5m de teren natural pot fi incluse în calculul procentual de sol natural.

#### Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei - așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei U.T.R. - și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
- (2) 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).
- (3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea

unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

- (5) Se va respecta *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara* aprobat prin HCL nr. 455/10.10.2014
- (6) Pentru clădiri de interes public sau situate în zone de tip M, sau Is cu vizibilitate mare, capete de perspectivă a unor străzi de categoria I, sau poziționate conform schemei de studiu a siluetei urbane (parte a **Strategiei de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara** aprobată prin HCL 61 din 28.02.2012) **autoritatea contractantă va iniția procedura de achiziție publică prin concurs de soluție.**
- (7) Toate aspectele și cerințele de mai sus pot fi confirmate prin consultarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU).

## Art. 12 Împrejmuiri

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau lemn, într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## Art. 13 Accese carosabile

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

## Art. 14 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- (4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1,2 pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.
- (5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

## Art. 15 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

## Art. 16 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (4) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.
- (5) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

## Art. 17 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

## Art. 18 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - construcții și instalații aferente drumurilor publice,



- de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
- (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin P.U.G., înscrise în planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, conform Anexei nr. 6 la prezentul Regulament.

## Art. 19 Amplasarea față de canal

- (1) La data adoptării prezentului act, zona de siguranță a căilor navigabile interioare este reglementată prin Ordonanța nr. 22 din 29.01.1999 modificată și completată prin Legea nr. 235 din 29.11.2017
- (2) Astfel, constituie zonă de siguranță a căilor navigabile interioare fâșia deteren, indiferent de proprietate asupra terenului, situată în lungul apelor interioare navigabile, pe o lățime de 30 m măsurată de la marginea apei spre interiorul uscatului.
- (3) Construcțiile care se amplasează în zona de siguranță, dar și peste canal, se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Administrația Canalului Navigabil Bega și cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în baza Ordonanței Guvernului nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Zona de siguranță este marcată pe planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*

## Art. 20 Amplasarea față de căi ferate

- (1) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, altele decât

- cele necesare instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (3) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii:
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (4) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
- (5) Zona de protecție este marcată pe planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* (zonele de protecție sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autoritățile abilitate, ca fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate).
- (6) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- căi ferate industriale;
  - lucrări hidrotehnice;
  - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
  - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (8) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile



asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

- (9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

## Art. 21 Amplasarea față de aeroporturi (\*)

- (1) Zonele grevate de servituți aeronautice aferente Aeroportului Internațional Timișoara și Aerodromului Utilitar Cioca sunt marcate ca atare în planșa U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință
- (2) Pentru siguranța zborului este obligatorie evaluarea și avizarea de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori, etc.) care depășesc limita de înălțime reglementată pentru zonele de referință considerate la alineatul (1), precum și a tuturor obiectivelor (instalații, amenajări, activități, etc.) amplasate în zonele cu servituți aeronautice civile și care, prin prezență sau funcționare, pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta performanțele operaționale ale mijloacelor de navigație aeriană și meteorologice
- (3) Corelat cu zonele de siguranță, în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

### Zona I

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 104,546m (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aeroportul Internațional Traian Vuia și 88.93 m (latitudine 45° 47'16".61 și longitudine 21° 11'31".18) și 88,04 m (latitudine 45° 47'00".41 și longitudine 21° 11'05".31) (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aerodromul Utilitar Cioca, (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m - 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

Este necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate, pentru documentațiile tehnice, inclusiv studii de

(pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare etc. (după caz).

### Zona II

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 104,546 m (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aeroportul Internațional Traian Vuia și 88.93 m (latitudine 45° 47'16".61 și longitudine 21° 11'31".18) și 88,04 m (latitudine 45° 47'00".41 și longitudine 21° 11'05".31) (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aerodromul Utilitar Cioca (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate, pentru documentațiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare etc. (după caz).

### Zona III

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului 104,546 m (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aeroportul Internațional Traian Vuia și 88.93 m (latitudine 45° 47'16".61 și longitudine 21° 11'31".18) și 88,04 m (latitudine 45° 47'00".41 și longitudine 21° 11'05".31) (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aerodromul Utilitar Cioca.

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate, pentru documentațiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare etc. (după caz).

### Zona IV

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (104,546 m (cotă Marea Neagră 1975) pentru Aeroportul Internațional Traian Vuia).

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate, pentru documentațiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare etc. (după caz).

- În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

- În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

Proiecția orizontală a zonelor I, II, III și IV aferente aerodromurilor pentru avioane este , marcate ca atare în planșa U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință

*(\*extras din Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015)*

**În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:**

#### În Zona I

În interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- 1) amenajări diverse (denivelări de teren, împrejmuiri);
- 2) instalații aeroportuare diverse (dispozitivul luminos de apropiere);
- 3) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice de aeroport;
- 4) orice fel de obiective cu destinație aeronautică din suprafețele și zonele critice și sensibile ILS, din suprafețele și zonele de protecție ale mijloacelor de radionavigație;
- 5) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- 6) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.
- 7) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):
- 8) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- 9) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
- 10) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- 11) pasaje rutiere supraînălțate;
- 12) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- 13) stații radio (radiodifuziune, TV);
- 14) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, traducători);
- 15) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);

- 16) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- 17) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- 18) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- 19) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- 20) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- 21) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- 22) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- 23) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

În zona dispozitivului luminos de apropiere și a traseelor de cabluri supratere și/sau subterane aferente:

- 1) clădiri, obiecte, structuri și/sau amenajări diverse (inclusiv garduri, parapete etc.);
- 2) pomi, arbori etc.;
- 3) iluminat public, firme/reclame luminoase etc.;
- 4) căi de acces/tranzit pentru (auto)vehicule, animale și/sau persoane;
- 5) canale, conducte subterane diverse, excavații etc.;
- 6) alte obiective care prin prezență sau funcționare pot ecrana luminile dispozitivului sau pot afecta buna funcționare a acestuia.

#### În Zona II

În interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- 1) sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);
- 2) clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv împrejmuiri, parapete antizgomot);
- 3) instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;
- 4) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- 5) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- 6) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

**În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):**

- 7) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- 8) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
- 9) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole

- 10) locale semnificative pentru navigația aeriană;
- 11) pasaje rutiere supraînălțate;
- 11) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- 12) stații radio (radiodifuziune, TV);
- 13) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- 14) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- 15) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- 16) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- 17) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- 18) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- 19) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- 20) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- 21) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- 22) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

#### În Zona III:

- 1) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- 2) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- 3) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- 4) stații radio (radiodifuziune, TV);
- 5) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- 6) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- 7) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- 8) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- 9) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- 10) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

#### În Zona IV:

- 1) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- 2) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- 3) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- 4) stații radio (radiodifuziune, TV);
- 5) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- 6) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- 7) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- 8) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- 9) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- 10) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

#### Volumul de spațiu protejat pentru mijloacele CNS omnidirecționale:

- (1) Pentru mijloacele CNS omnidirecționale se consideră că volumul de spațiu protejat este compus, la modul general, din următoarele corpuri geometrice intersectate între ele (figurile 1 și 2):
  - un cilindru de rază  $r$  (cilindrul 1), a cărei bază începe la nivelul solului și în centrul căreia se află poziționat mijlocul CNS. Suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru îl reprezintă suprafața de protecție a mijlocului CNS, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor supuse evaluării nu este permisă
  - un con de rază  $R$ , cu vârful situat în centrul bazei cilindrului 1 și având unghiul la vârf  $\tau-2\alpha$ ;
  - un cilindru de rază  $j$  (cilindrul 2), a cărui bază se află la cota  $h$  față de nivelul solului și intersectează conul de rază  $R$ . Zona de protecție este cuprinsă între suprafața de protecție și proiecția ortogonală a acestui cilindru pe sol care reprezintă limita zonei de protecție.
- (2) În procesul de evaluare tehnică se va utiliza volumul de spațiu definit anterior pentru mijloacele CNS DVOR și CVOR.
- (3) Pentru celelalte mijloace CNS omnidirecționale se va utiliza în procesul de evaluare tehnică un volum de spațiu simplificat, obținut din cilindru de rază  $r$  (cilindrul 1) intersectat cu conul de rază  $R$ . În acest caz, suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru reprezintă suprafața de protecție, iar proiecția ortogonală a bazei conului pe sol determină limita zonei de protecție, zona de protecție fiind cuprinsă între suprafața de protecție și limita zonei de protecție.

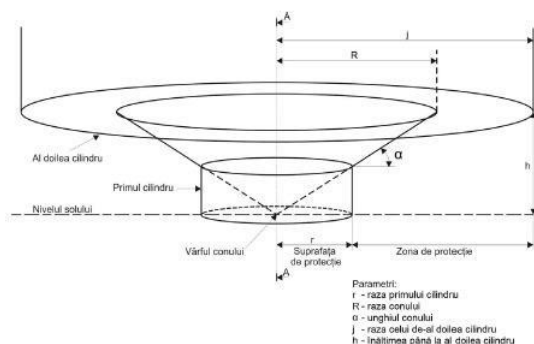
- (4) În situația în care, datorită formei reliefului pe care este amplasat mijlocul CNS omnidirecțional, obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) în interiorul suprafeței de protecție aferente acestui mijloc, dar ele nu penetrează planul orizontal ce conține proiecția ortogonală la sol a sistemului de antene al mijlocului CNS, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului CNS omnidirecțional și amplasarea acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

#### NOTĂ:

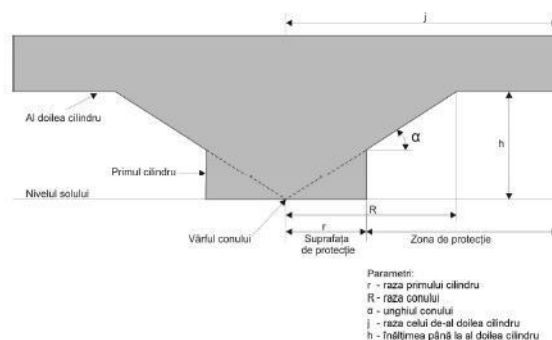
- (1) Această situație particulară poate apărea în cazul mijloacelor CNS omnidirecționale amplasate în munți, pe dealuri abrupte, deasupra unor râpe, iar obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) la cote naturale ale solului inferioare, raportat la cota naturală la sol a mijlocului CNS.
- (2) De asemenea, această situație particulară poate apărea în cazul mijloacelor CNS omnidirecționale amplasate pe clădiri, iar obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) la cote naturale ale solului inferioare, raportat la cota la care este amplasat mijlocul CNS.
- (3) În situația în care, în suprafața de protecție aferentă unui mijloc CNS omnidirecțional, există obiective deja construite în urma unor avize de construire emise de către AACR și/sau există obiective construite anterior amplasării mijlocului CNS respectiv, iar obiectivul/obiectivele nou/nou supus(e) avizării este/sunt astfel poziționat(e) încât nu există vizibilitate directă între sistemul de antene al mijlocului de radionavigație și obiectiv/obiective, acestea fiind obturate în întregime de obiectivele deja construite, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului de radionavigație omnidirecțional și amplasarea acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

#### NOTĂ:

- (1) Situația particulară, de amplasare de noi mijloace CNS în zone în care există obiective deja construite, poate apărea din considerente tehnice și operaționale, cu scopul protejării navigației aeriene civile. Spre exemplu, dotarea unei zone terminale aferente unui/unor aerodrom/aerodromuri existent(e) cu sisteme DME/N sau senzori WAM.
- (2) Pentru mijloacele CNS de tip NAV, COM și SUR, valorile parametrilor de calcul corespunzători figurilor 1 și 2 se regăsesc în tabelele nr. 2.1, 2.2 și 2.3.
- (3) Evaluarea tehnică din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice a impactului obiectivului/obiectivelor supus(e) avizării amplasate în interiorul zonei de protecție se va executa considerându-se că limita acestei zone este un cerc cu raza 15.000 m, având centrul în punctul în care proiecția centrului de radiație al sistemului de antene al mijlocului CNS omnidirecțional înțeapă planul orizontal ce conține zona de protecție.



Figură 1 - Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției mijloacelor CNS cu radiație omnidirecțională - vedere în spațiu.



Figură 2 - Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției mijloacelor CNS cu radiație omnidirecțională - secțiunea A-A.

#### Volumul de spațiu protejat pentru mijloacele CNS direcționale:

- (1) Pentru mijloacele CNS direcționale se consideră că volumul de spațiu protejat este compus, la modul general, din următoarele corpuri geometrice intersectate între ele (figurile 3, 4 și 5):
- un paralelipiped (1) de lungime  $b+a$ , lățime  $2xD$  și înălțime  $H$ , a cărui bază începe la nivelul solului și în interiorul căruia se află poziționat mijlocul CNS, pe axa de simetrie paralelă cu latura  $b+a$ , la distanța  $b$  față de latura  $2xD$ . Suprafața generată de conturul pe sol al acestui paralelipiped reprezintă suprafața de protecție a mijlocului CNS direcțional, conform definiției de la pct. 1.4.1 poziția (30) din reglementări. Pentru mijlocul CNS ILS, suprafețele de protecție ILS includ suprafețele critice și sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP;
  - un paralelipiped (2) de lungime  $b+r$  și lățime  $2xL$ , a cărui bază începe de la cota  $H$  față de nivelul solului pe care este amplasat mijlocul CNS;
  - un sector de cilindru poziționat vertical, de rază  $r$ , având centrul bazei situat pe sol în punctul în care este poziționat mijlocul CNS, deschis sub un unghi de  $2\tilde{E}$ , baza sectorului de cilindru fiind secționată de un plan oblic ce înțeapă planul orizontal (care conține baza sectorului de cilindru) la distanța  $a$  față de punctul în care este poziționat mijlocul CNS, dreapta ce reprezintă intersecția celor două planuri fiind paralelă cu latura de lățime  $2xD$  a paralelipipedului (1).
- (2) Suprafața generată între conturul proiecției ortogonale pe sol a intersecției paralelipipedului (2)

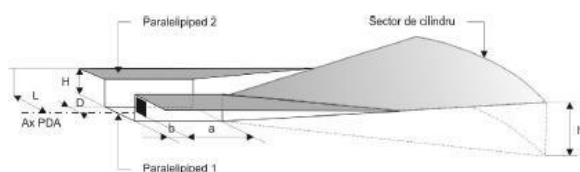


cu sectorul de cilindru și conturul suprafeței de protecție reprezintă zona de protecție a mijlocului CNS direcțional, în interiorul căreia se evaluează de către AACR amplasarea obiectivului/obiectivelor supus(e) avizării.

- (3) Suplimentar, pentru mijlocul CNS ILS categoria III OACI de operare, mijlocul CNS care este dotat cu un sistem de monitorizare FFM (Far Field Monitor) pentru ILS Loc (LLZ), amplasat înaintea pragului PDA în serviciu, în evaluarea amplasării obiectivului/obiectivelor supus(e) avizării se va ține cont de faptul ca acestea să nu se interpună, din punct de vedere geometric, între mijlocul CNS ILS Loc (LLZ) și sistemul de monitorizare FFM sau să influențeze, din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice, recepția de către sistemul de monitorizare FFM a semnalului radioelectric emis de ILS Loc (LLZ).
- (4) În situația în care, în suprafața de protecție aferentă unui mijloc CNS direcțional, există obiective deja construite în urma unor avize de construire emise de către AACR și/sau există obiective construite anterior amplasării mijlocului CNS respectiv, iar obiectivul/obiectivele nou/noi supus(e) avizării este/sunt astfel poziționat(e) încât nu există vizibilitate direct pe direcția lobilor principali și secundari de radiație, între sistemul de antene al mijlocului de radionavigație și obiectiv/obiective, acesta/acestea fiind obturat(e) în întregime de obiectivele deja construite, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului de radionavigație direcțional și amplasarea acestuia/acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

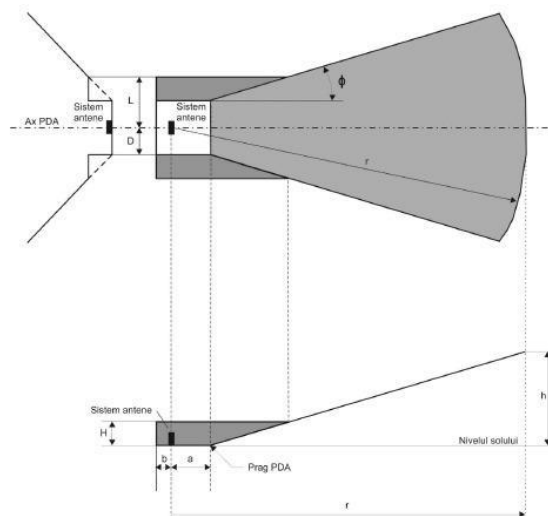
#### NOTĂ:

- (5) Situația particulară, de amplasare de noi mijloace CNS în zone în care există obiective deja construite, poate apărea din considerente tehnice și operaționale, cu scopul protejării navigației aeriene civile. De exemplu, dotarea unei piste de decolare-aterizare a unui aerodrom existent cu un sistem instrumental de aterizare de precizie (ILS).
- (6) Valorile parametrilor de calcul corespunzător figurilor 3, 4 și 5 se regăsesc în tabelul nr. 2.4.
- (7) Suprafețele critice și sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP pentru mijlocul CNS ILS se regăsesc în fig. 2.7 și 2.8. Evaluarea tehnică din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice a impactului obiectivului/obiectivelor supus(e) avizării amplasat(e) în interiorul zonei de protecție se va executa considerând că limita acestei zone este la 15.000 m pe direcția de radiație, distanță în plan orizontal față de punctul în care proiecția centrului de radiație al sistemului de antene al mijlocului CNS direcțional înțeapă planul orizontal ce conține zona de protecție.



Figură 3 - Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției

mijloacelor CNS cu radiație direcțională - vedere în spațiu.



Figură 4,5 - Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției mijloacelor CNS cu radiație direcțională - vedere de sus, vedere din spatele antenei, Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției mijloacelor CNS cu radiație direcțională - vedere laterală Servituți aeronautice de degajare

- (8) Servituțiile aeronautice de degajare se referă la obiectele/obstacolele care pot să constituie un pericol pentru navigația aeriană sau să influențeze funcționarea echipamentelor destinate navigației aeriene, astfel:
- pe aerodromuri sau în vecinătatea acestora - pentru asigurarea zonelor libere ori eliberate de obstacole necesare evoluției în siguranță a aeronavelor către și dinspre aeroport;
  - în vecinătatea mijloacelor vizuale pentru navigația aeriană (lămpile dispozitivului luminos de apropiere, indicatorul vizual al traiectoriei de apropiere PAPI/HAPI) - pentru asigurarea spațiului liber/eliberat de obstacole necesar vizibilității continue și nestânjenite a mijloacelor respective de către piloți.
  - în vecinătatea mijloacelor CNS și meteorologice pentru asigurarea spațiului liber ori eliberat de obstacole necesar propagării, fără perturbații, a undelor electromagnetice emise/ recepționate, respectiv, pentru asigurarea vizibilității necesare efectuării observărilor și determinărilor meteorologice.
- (9) Menținerea sau îmbunătățirea degajărilor existente se asigură, după caz, prin schimbarea amplasamentului, limitarea, desființarea ori interzicerea realizării atât a obstacolelor pasive (obiecte, vegetație), cât și a obstacolelor active (activități/acțiuni, emisii perturbatoare de unde electromagnetice).
- (10) Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului se realizează prin:
- 1) stabilirea unor suprafețe de limitare a înălțimii obstacolelor, în conformitate cu prevederile



- prezentei reglementări, ca modalitate de identificare și control asupra obstacolelor (clădiri, coșuri de fum, stâlpi/piloni, arbori, pasaje rutiere supraterane) - pentru crearea unui volum de spațiu aerian liber de obstacole, care să permită zborul aeronavelor în deplină siguranță;
- 2) limitarea densității obstacolelor aflate sub suprafețele mai sus menționate - pentru menținerea riscului de coliziune sub nivelul impus de siguranța zborului;
  - 3) identificarea și semnalarea, prin marcarea pentru zi (balize, vopsire) și balizare pentru noapte (lumini), a obstacolelor care depășesc suprafețele de limitare stabilite, inclusiv a clădirilor și instalațiilor aeroportuare - pentru reducerea riscului de coliziune;
  - 4) aplicarea de soluții constructive și de montaj care să asigure frangibilitatea mijloacelor vizuale și/sau de radionavigație de aerodrom, precum și altor mijloace/structuri care constituie obstacole și nu pot fi înlăturate din motive operaționale - pentru reducerea riscului potențial pe care îl prezintă pentru aeronave (în caz de impact). Unde este necesar, aceste obiecte trebuie să fie marcate pentru zi (prin vopsire) și balizate pentru noapte (cu lămpi);
  - 5) interzicerea/eliminarea surselor de fum (arderea cărbunilor în centrale termice, arderea deșeurilor etc.) - pentru asigurarea vizibilității;
  - 6) interzicerea/eliminarea surselor de ceață artificială (instalații/procese tehnologice producătoare de noxe de orice tip - gaze, lichide, solide - care au caracter de concentratori de vapori) - pentru asigurarea vizibilității;
  - 7) interzicerea/eliminarea oricăror amenajări care pot crea turbulențe induse de obstacole - pentru prevenirea pericolelor asupra operațiunilor cu aeronave;
  - 8) controlul asupra structurii culturilor agricole și asupra modalităților de exploatare a acestora - pentru reducerea/eliminarea surselor de atragere a păsărilor și animalelor sălbatice, respectiv a riscului de coliziune;
  - 9) interzicerea/eliminarea surselor de atragere/concentrare a păsărilor (terenuri arate, resturi vegetale, gropi de gunoi, silozuri, activități de morărit) - pentru reducerea pericolului prezentat de păsări, respectiv a riscului de coliziune;
  - 10) interzicerea/eliminarea dispozitivelor cu fascicul laser, cu excepția celor utilizate în domeniul aeronautic; interzicerea/eliminarea luminilor periculoase, derutante, înșelătoare (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase) - pentru prevenirea riscului de confuzie și/sau de orbire;
  - 11) interzicerea/eliminarea suprafețelor foarte reflectorizante - pentru prevenirea riscului de orbire;
  - 12) interzicerea lansării de focuri de artificii, lampioane și înălțării de baloane sau aeromodele - pentru prevenirea riscurilor de incendiu și de coliziune;
  - 13) interzicerea/eliminarea surselor potențiale de incendiu, explozie (stații și/sau depozite de combustibili ori de materiale explozibile, aplicații pirotehnice) - pentru reducerea pericolelor pe care le prezintă;
  - 14) semnalarea liniilor electrice aeriene, prin marcarea pentru zi (vopsire, balize) și balizare pentru noapte (lumini), a firelor, respectiv a stâlpilor de traversare a drumurilor naționale, autostrăzilor și cursurilor principale de apă - pentru reducerea riscului de coliziune;
  - 15) identificarea și interzicerea/eliminarea obstacolelor care obturează mijloacele vizuale pentru navigația aeriană (inclusiv lămpile dispozitivelor luminoase de apropiere) - pentru asigurarea vizibilității corespunzătoare a mijloacelor respective;
  - 16) respectarea prevederilor legislației naționale și ale reglementărilor aeronautice aplicabile referitoare la activitatea și mijloacele meteorologice (cerințe tehnice de amplasare, instalare, protecție) - pentru determinarea și evaluarea corectă a condițiilor meteorologice;
  - 17) identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective care, prin prezență sau funcționare, afectează ori pot afecta siguranța zborului.
- (11) În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile se consideră obstacole cel puțin acele obiecte care au o înălțime egală sau mai mare de 100,0 m față de cota terenului.

#### Servituți aeronautice de balizare

- 18) Servituțile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.

#### Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

- 19) marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;
  - 20) lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.
- (12) În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:
- 21) depășesc/penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;
  - 22) prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice.
- (13) În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:
- 23) au înălțimi de 45 m și mai mari;
  - 24) au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.
- (14) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale,

autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

- 25) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcare pentru zi (cu balize);
- 26) stâlpii de traversare, prin marcare pentru zi (vopsire).

**Stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini).**

- (15) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).
- (16) Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.
- (17) Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.
- (18) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).
- (19) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin.(1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

**Cote MN 1975 mijloacele CNSS Aeroportul Timisoara:**

LOC\_29 (CTN = 104.24)  
GP\_29\_DME (CTN = 103.48)  
GP\_11 (CTN = 105.42)  
LOC\_11 (CTN = 104.81)  
DME\_ITS (CTN = 105.55)

*(\*extras din Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015, cu modificările și completările ulterioare)*

**Zone supuse servituților aeronautice**

Art. 85. -

(1) Limitele zonelor supuse servituților aeronautice

civile și restricțiile asociate acestor zone se determină de către administratorul aerodromului civil sau, după caz, de către cel al echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană, în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, se avizează de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, și se transmit autorităților administrației publice locale și județene pe teritoriul cărora se extind aceste zone, pentru a fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, iar pentru informare, și instituției prefectului. Emiterea avizului Autorității Aeronautice Civile Române se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române, publicată pe site-ul acestei autorități.

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația integrării în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, în condițiile legii, a zonelor supuse servituților aeronautice determinate și transmise conform alin. (1), împreună cu restricțiile asociate acestor zone.

(3) Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al Autorității Aeronautice Civile Române.

Art. 87. - (1) Prin derogare de la dispozițiile art. 10 lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare sau schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren în zonele supuse servituților aeronautice civile se fac numai cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române, emis în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, iar în cazul aerodromurilor civile utilizate și ca baze de operare pentru aeronave de stat, cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române și al Ministerului Apărării Naționale. Avizului Autorității Aeronautice Civile Române, precum și celui al Ministerului Apărării Naționale nu li se aplică dispozițiile legislației privind aprobarea tacită.

(2) Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Art. 88. - În zonele de interes militar și cele supuse servituților aeronautice militare orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare sau schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren pot fi efectuate numai cu avizul Ministerului Apărării Naționale, iar în cazul aerodromurilor militare certificate și pentru operațiuni cu aeronave civile, cu avizul Ministerului Apărării Naționale și al Autorității Aeronautice Civile Române.

Art. 89. - Orice persoană fizică sau juridică are obligația respectării restricțiilor impuse prin

reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau, după caz, la zonele de interes militar, precum și prin avizele prevăzute la art. 87 și 88.

(\*extras din Codul aerian al României din 2020  
În vigoare de la 19 iunie 2020; Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 222 din 19 martie 2020. Formă aplicabilă la 19 iunie 2020.)

## C. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

### Art. 1 Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.
- (2) Prezentul **abrogă** și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara - HCL 157/2002.

### Art. 2 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. După intrarea în vigoare a prezentului Regulament, prelungirea Certificatelor de Urbanism nu este posibilă. Excepție fac următoarele cazuri:
  - Certificatele de urbanism ale căror scop sunt investiții ce au fost demarate până la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism.
  - Documentațiile de urbanism inițiate ce au fost încadrate ca fiind oportune.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației.
- (4) Pentru documentațiile P.U.Z. și P.U.D. elaborate anterior prezentului regulament și cu termen de valabilitate valid la momentul intrării în vigoare a prezentului regulament se aplică prevederile legii 350/2001, art. 46, alin. 1<sup>^</sup>6.
- (5) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. aprobate, care prin HCL-urile de aprobare au avut stabilit un termen de valabilitate iar la data aprobării prezentei hotărâri acest termen a fost extins de drept, li se aplică prevederile art. 56 alin (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, potrivit căruia "Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:
  - a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico- edilitare".

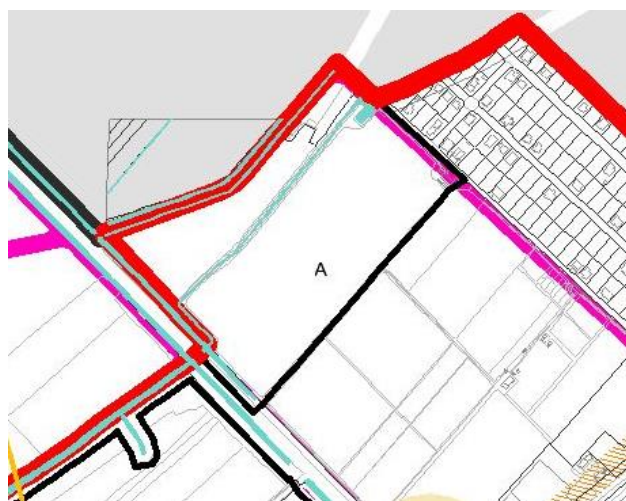
- (6) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. aprobate, care prin HCL-urile de aprobare au avut stabilit un termen de valabilitate iar la data aprobării prezentei hotărâri termenul este expirat, sau care nu au avut stabilit un termen de valabilitate, își încetează valabilitatea la data aprobării prezentei hotărâri. Excepție fac prevederile acestora privind circulația terenurilor, zonele afectate de servituți publice, obiectivele de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico- edilitare, precum și obligațiile asumate de către inițiator în cazul documentațiilor de urbanism care au produs efecte juridice, în condițiile prevederilor art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (7) Documentații de urbanism aflate în etape de elaborare vor continua procedura de elaborare în conformitate cu condițiile avizului de oportunitate obținut anterior aprobării prezentului Regulament Local de Urbanism.

### Partea III. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism se aplică doar împreună cu planșa privind Unitățile Teritoriale de Referință, *U03\_Reglementări Urbanistice- Unități Teritoriale de Referință*, cu respectarea delimitării acestora pe plan și în conformitate cu hotărârile de Consiliu Local ulterioare. *Regulamentul Local de Urbanism* descrie reglementarea privind construcțiile și amenajarea teritoriului pentru unitățile teritoriale de referință delimitate în planșa U03 cu referire la aspectele legate de modul de ocupare, utilizare și echipare a parcelelor.

## A // Terenuri cu destinație agricolă

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Este permisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este de 10 hectare.
- (2) În cazul reconversiei funcționale, elementele ecosistemului acvatic (ochiuri de apă, canale naturale și antropice) sau vegetal (pâlcuri, benzi de arbori) vor fi conservate în poziția lor inițială și vor fi cuprinse în subzone de tip Va.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim

special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi, etc. vor fi preluate la elaborarea P.U.Z. și confirmate prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Nu este cazul.

## B. Utilizarea funcțională

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

#### Art. 1 Utilizări admise

- (7) Pajiști, fânețe
  - Pășunat, culturi agricole diverse
  - Unități agricole / ferme existente
- (8) Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (9) Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.
- (10) Ciupercării, sere, alte clădiri de producție
- (11) Construcții anexe și amenajări pentru exploatarea agricolă, cu următoarele condiții:
  - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatarea agricolă
  - parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
  - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânețe
  - terenul va fi înscris în registrul agricol
  - exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic
  - în cadrul exploatarea va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarea agricolă.

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (12) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.



## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (13) Structura parcellară se conservă cu prioritate.
- (14) Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

mai mare



### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (15) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (16) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (17) Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

### Art. 5 Circulații și accese

- (18) Se vor utiliza cu prioritate drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.
- (19) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (20) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (21) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelor.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (22) Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1.
- (23) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (24) 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.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (25) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatareilor agricole este obligatorie.
- (26) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatareilor agricole.
- (27) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (28) Nu este cazul

### Art. 11 Împrejmui

- (29) În funcție de necesitatea funcțională.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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.



### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

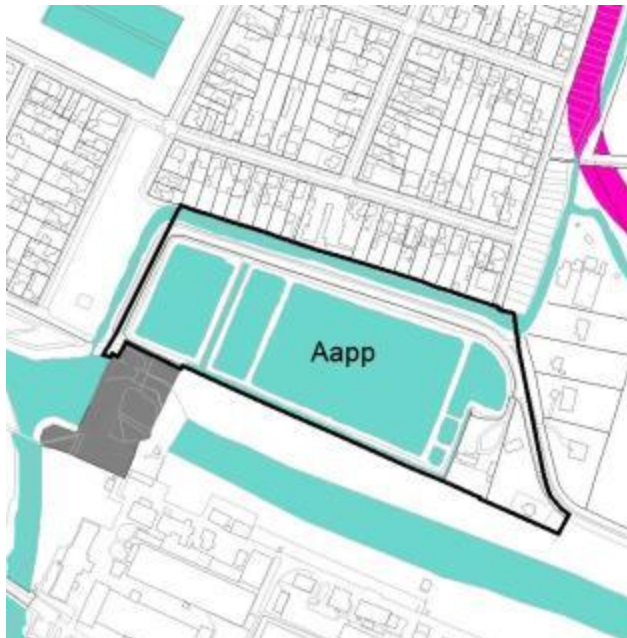
- (30) Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile: P.O.T. max=10%
- (31) Pentru construcții anexe ale exploatareilor agricole P.O.T. max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatarei agricole)

| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- |      |                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (32) | Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile C.U.T. max 0%                                                                                                                              |
| (33) | Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole). |

## Aapp // Zonă de agrement public sau/și privat

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din intravilan sau din afara acestuia. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul 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 grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (2) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente

tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (6) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (7) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 2 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (8) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (9) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile. În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (10) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent.

### B. Utilizarea funcțională

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

#### Art. 1 Utilizări admise

##### Agrement public sau privat:

- alimentație publică
- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
- picnic
- sport în aer liber
- echitație
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (piscină, ștrand, bazin, spectacole, picnic, grătare etc.), alei, parcaje
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber
- grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură
- petrecerea timpului liber

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

##### Agrement public sau privat:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement public și privat, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
  - profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
  - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului public
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (11) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (12) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 4 Caracteristicile parcelor

### Agreement public și privat:

- (13) Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă / drum
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
- (14) Se admit operațiuni de divizare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

## Art. 5 Amplasare față de aliniament

### Agreement public și privat:

- (15) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 7m de la aliniament.

## Art. 6 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

### Agreement public și privat:

- (16) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5m de la limitele laterale de proprietate.
- (17) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 7m de la limitele posterioare de proprietate.

## Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

### Agreement public și privat:

- (18) 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 va fi mai mică de 4,5 m.
- (19) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## Art. 8 Circulații și accese

- (20) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (21) Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

### Necesarul de parcaje:

- (22) Agreement public și privat: 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.
- (23) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.
- (24) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 10 Înălțimea maximă admisă

### Agreement public și privat:

- (25) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane P+1+M (parter, etaj și mansardă), P+1+R (parter, etaj și etaj retras), D+P+M (demisol parter și mansardă) sau D+P+R (demisol parter și etaj retras). 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - etaj retras).



- (26) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- (27) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (28) 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.

## Art. 12 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

### Agreement public și privat:

- (29) Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.
- (30) Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și 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 și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române.
- (31) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (32) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.
- (33) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- (34) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

## Art. 13 Spații libere și spații plantate

### Agreement public și privat:

- (35) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (36) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (37) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## Art. 14 Împrejurimi

### Agreement public și privat:

- (38) Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.
- (39) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- (40) Împrejurimile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul.
- (41) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20m înălțime și vor fi de tip transparent. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

### Agreement public și privat:

- (42) P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

### Agreement public și privat:

- (43) C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.



## AL//Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan-Livezi

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Este permisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z este de 10 hectare. Această reglementare are caracter definitiv.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (2) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G.R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțile de utilitate publică:

- (3) Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în planșa U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (4) Nu este cazul.

## B. Utilizarea funcțională



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

#### Art. 1 Utilizări admise

- (5) Exploatații pomicole - livezi  
(6) Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (7) Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.  
(8) Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:
- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole
  - parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute)
  - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet
  - terenul va fi înscris în registrul agricol
  - exploatația pomicolă va fi înregistrată juridic
  - în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (9) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

## C. Condiții de amplasare

#### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (10) Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (11) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (12) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (13) Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

## Art. 5 Circulații și accese

- (14) Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.
- (15) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (16) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (17) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (18) Pentru anexe ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1.
- (19) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (20) 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.
- (21) 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).
- (22) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (23) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

- (24) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

- (25) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (26) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.
- (27) Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în momentul plantării puieților.

## Art. 11 Împrejmui



- (28) În cazul în care sunt necesare împrejmui, acestea vor fi adaptate rolului funcțional.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 12 Procentul maxim de ocupare a terenului

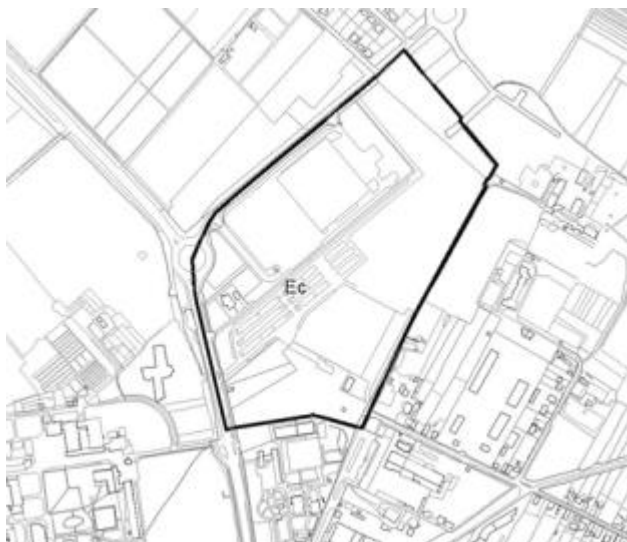
- (29) Livezi, pepiniere: P.O.T. maxim = 5%

### Art. 13 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (30) Livezi, pepiniere: C.U.T. max = 0,1

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

## A. Caracterul zonei



Zonă dedicată activităților comerciale de tip "retail", cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și detalia obiectivele și serviciile de utilitate publică.
- (2) Consiliul Local va reglementa prin hotărâre publicitatea comercială.
- (3) Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- (4) Nu se admit derogări pentru reglementări cu caracter definitiv.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (5) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (6) Conform prevederilor din planșa U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (7) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc.vor fi preluate la elaborarea P.U.Z. și confirmate prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (8) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4și a reglementărilor de mai jos.
- (9) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a depasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (10) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vorcuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 m - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (11) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (12) Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;
- (13) Comerț și servicii organizate în sistem „mall”;
- (14) Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- (15) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (16) Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:
  - să fie complementare unei activități de tip comercial - servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală;
  - clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice;
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
- (17) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (18) locuire de orice tip



- (19) depozitare, în afara celei aferente activității comerciale  
 (20) garaje în clădiri provizorii  
 (21) construcții provizorii de orice natură

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (22) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte, următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000mp
  - să aibă formă regulată
- (23) Prin excepție, în cazul parcelor, în înțeleș urban, existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D., cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului Regulament.



### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (24) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (25) Extindere de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. Adăugarea de noi clădiri, extinderea celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (26) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m.
- (27) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta.

Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință,,)

- (28) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (29) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (30) 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.
- (31) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (32) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (33) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (34) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (35) 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.
- (36) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterrane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (37) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (38) înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m.
- (39) Regimul de înălțime nu va depăși (1-25)+P+4+R.
- (40) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (41) 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.

- (42) 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).
- (43) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (44) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (45) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (46) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (47) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (48) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcele (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- (49) Se va demonstra și respecta coeficientul de biotop în conformitate cu HCL.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (50) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (51) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (52) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (53) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (54) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 3 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (55) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 3 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (56) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocuparea terenului

- (57) P.O.T. maxim de 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (58) C.U.T. maxim de 2

## ED // Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare

### A. Caracterul zonei

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și 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**



### Art. 3 Condiționări primare

- (59) Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și detalia obiectivele și serviciile de utilitate publică.
- (60) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

**S\_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter - se va aplica regulamentul aferent ED.**

### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (61) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (62) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (63) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii

edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (64) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.

### B. pietonală și Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

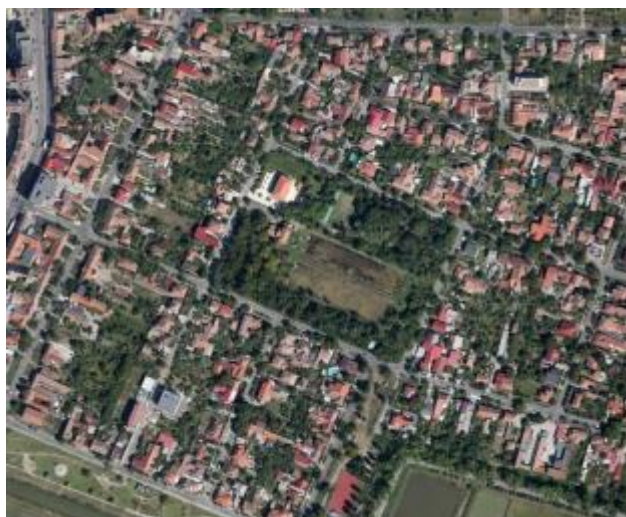
- (65) Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone.
- (66) Activități conexe - administrative, sociale, culturale, alimentație publică, laboratoare, locuințe de serviciu etc.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (67) 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.
- (68) Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (69) Depozitare de deșuri tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (70) Garaje în clădiri provizorii.
- (71) Construcții provizorii de orice natură.
- (72) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (73) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe construcții independente, imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (74) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (75) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (76) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (77) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservească activitatea de bază.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (78) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
- (79) În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice al extinderii celor existente, etc. acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel puțin egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (80) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.
- (81) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (82) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași 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.

### Art. 5 Circulații și accese

- (83) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (84) ca regulă în cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune 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 parcelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (85) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (86) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.
- (87) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcarii, înglobate în clădiri.
- (88) Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (89) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 10 m.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (90) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-25)+P+4+R.
- (91) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (92) 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).

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (93) Pentru asigurarea utilităților necesare, toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (94) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (95) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (96) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (97) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiu public și unul pentru resturi vegetale (compost).

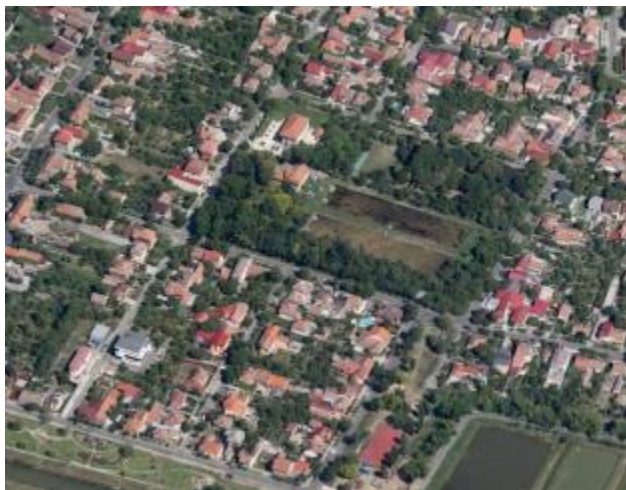


## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (98) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural va ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (99) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (100) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (101) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (102) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (103) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 3 m.
- (104) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (105) Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 60%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (106) Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 1,2



## Ei // Zonă de activități economice cu caracter industrial

### A. Caracterul zonei



Zonă dedicată activităților economice industriale, cu unități grupate pe zone monofuncționale. Este prezent un risc de contaminare crescut datorat activităților de producție desfășurate aici.

Subzone:

**S\_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale**

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Zona este complet echipată edilitar.
- (2) Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și detalia obiectivele și serviciile de utilitate publică.
- (3) Nu se admit derogări pentru reglementări cu caracter definitiv.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (5) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. vor fi preluate la elaborarea P.U.Z. și confirmate prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

- (8) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (9) 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 2 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



### B. Utilizarea funcțională

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

**Pentru:**

**S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat- a se vedea R.L.U. aferent Uva.**

**S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate- a se vedea R.L.U. aferent Uis\_A.**

#### Art. 1 Utilizări admise

- (11) Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:
  - producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc.
  - servicii de tip industrial sau cvasi-industrial
  - sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi-industrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
  - incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
  - formare profesională
  - poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

## Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (12) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (13) Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (14) Locuire de orice tip.
- (15) Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (16) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (17) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (18) Garaje în clădiri provizorii.
- (19) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilare pe spațiul public.
- (20) Construcții provizorii de orice natură.
- (21) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (22) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (24) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (25) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (26) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (27) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (28) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6.
- (29) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).
- (30) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (31) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte măsurată la cel mai înalt punct al aticului, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (32) 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.
- (33) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (34) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (35) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (36) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (37) 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.
- (38) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (39) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (40) În funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție.
- (41) Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R pentru alte funcțiuni decât cele de producție.
- (42) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (43) 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.
- (44) 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).

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (45) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (46) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (47) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (48) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (49) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (50) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (51) În funcție de necesarul și prevederile proiectelor de specialitate pentru rețele edilitare și gestionarea apelor industriale și pluviale se vor prevedea bazine de retenție a apelor în mod natural, care vor fi considerate ca parte a spațiilor libere și plantate.
- (52) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (53) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (54) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.



## Art. 11 Împrejmuiri

- (55) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (56) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (57) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (58) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (59) P.O.T. maxim = 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (60) C.U.T. maxim = 1,2



## EL // Zonă de depozitare și logistică

## A. Caracterul zonei

Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, ca regulă, în zone monofuncționale specifice.



## Art. 1 Condiționări primare

- (1) Zona este complet echipată edilitar.
- (2) Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și detalia obiectivele și servituțile de utilitate publică.
- (3) Nu se admit derogări pentru reglementări cu caracter definitiv.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

## Servituțile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (8) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (9) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în alinament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,5 lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise

- (11) Structură funcțională dedicată activităților de depozitare și logistică:
  - depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
  - recepția și expediția mărfurilor
  - transfer intermodal
  - operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
  - activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc.), sociale etc. - direct legate de funcția de bază
  - servicii direct legate de activitatea de bază

## Art. 2 Utilizări admise cu condiții



- (12) 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. și a măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.
- (13) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, sociale cu condiția



- amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (14) Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- (15) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizate astfel încât să nu perturbe traficul.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (16) Locuire de orice tip.
- (17) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. În afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (18) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (19) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (20) Garaje în clădiri provizorii.
- (21) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (22) Construcții provizorii de orice natură.
- (23) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (24) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (25) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (26) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (27) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 2500 mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- Aliniamentul la frontul stradal se va face la o distanță de minim 6m de la frontul stradal. Retragera nu va fi mai mică de 10m.
- (28) În situația parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (29) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau

egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6 m.

- (30) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).
- (31) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (33) 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.
- (34) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (35) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (36) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (37) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (38) 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.
- (39) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (40) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (41) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire, de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 10 m.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (42) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (43) Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.
- (44) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (45) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (46) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (47) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (48) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (49) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (50) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (51) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (52) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (53) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (54) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (55) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (56) Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (57) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (58) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

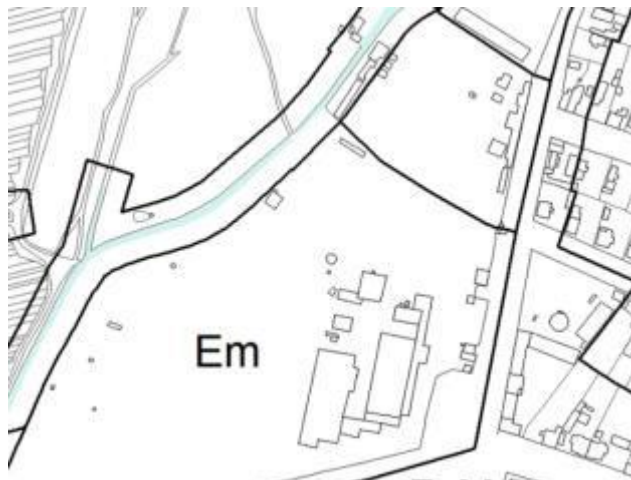
- (59) P.O.T.-maxim -60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (60) C.U.T. maxim- 1,2

## Em // Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros

### A. Caracterul zonei



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 și servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, de depozitare etc., desfășurate 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 nesistematice în timp. Zonele de acces / primire sunt 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. Se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferită.

Infrastructura urbană e în general mediocră.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

#### Subzone:

**S\_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț "en gros"-unități industriale**

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Zona este complet echipată edilitar.
- (2) Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D va prelua integral și detalia obiectivele și serviciile de utilitate publică.
- (3) Consiliul Local va reglementa prin hotărâre publicitatea comercială.
- (4) Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- (5) Nu se admit derogări pentru reglementări cu caracter definitiv.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice U03 - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) 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 2 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (12) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională



Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni

Clasificare a utilizărilor admise după categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

## Art. 1 Utilizări admise

- (13) Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasi-industrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc.: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază:
- producție industrială / cvasi-industrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc. - direct legate de funcția de bază
  - servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, manufacturier, comercial

## Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (14) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetru delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servicii special instituite.
- (15) Infrastructură tehnico-edilă condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- (16) Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizate astfel încât să nu perturbe traficul.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (17) Locuire de orice tip.
- (18) Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (19) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (20) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (21) Garaje în clădiri provizorii.
- (22) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilare pe spațiul public.
- (23) Construcții provizorii de orice natură.
- (24) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (25) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (26) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (27) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (28) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500mp
  - să aibă formă regulată
- (29) Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D., cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului Regulament.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (30) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (31) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (32) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (33) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 3 m.
- (34) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”) Prin se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va evidenția modul de adaptare la acesta.
- (35) Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (36) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (37) 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.

- (38) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (39) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (40) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (41) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (42) 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.
- (43) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (44) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (45) Adiament limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 10 m.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (46) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (47) Regimul de înălțime nu va depăși (1-1-5S)+P+4+R
- (48) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (49) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (50) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (51) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (52) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- (53) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (54) Fiecare unitate va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (55) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (56) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (57) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (58) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (59) Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (60) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- (61) Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (62) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului



În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

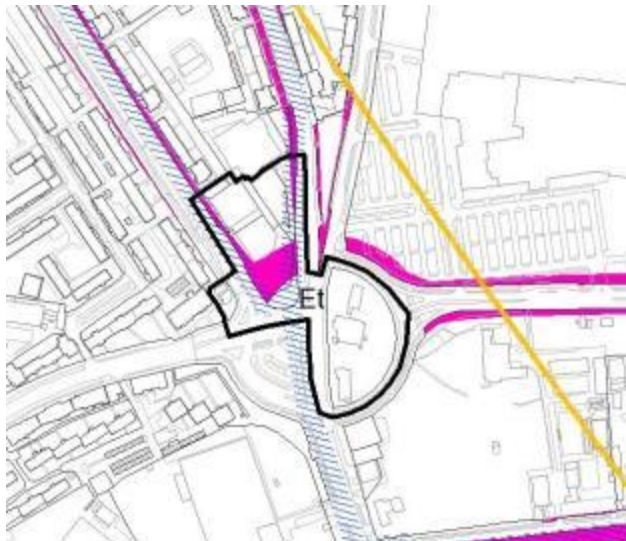
<sup>(63)</sup> P.O.T.maxim - 60%

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(64)</sup> C.U.T.maxim - 1,2

## Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar

### A. Caracterul zonei



Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană 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.

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) 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 PUZ. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.
- (2) Vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.
- (3) În interiorul U.T.R. 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.
- (4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (5) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (6) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (7) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (8) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (9) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- (10) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (11) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (12) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- (13) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

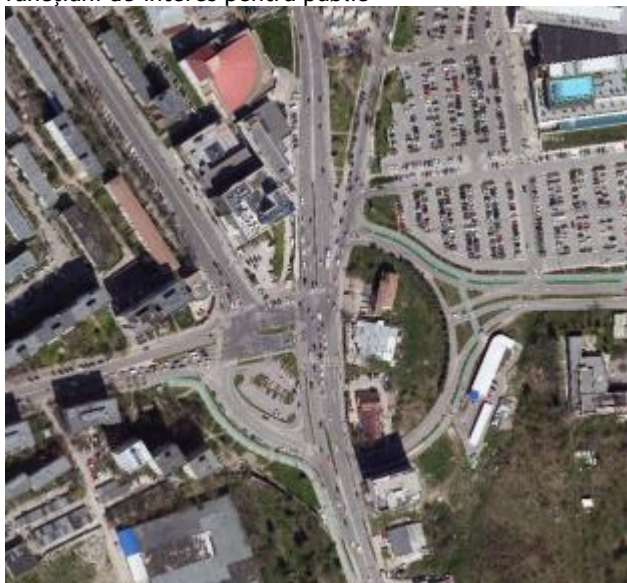
## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (14) Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
  - administrative - birouri, sedii de companii etc.
  - financiar-bancare
  - comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
  - cazare turistică
  - cercetare științifică

— cultural

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public



## Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (15) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (16) Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - 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)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (17) Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
  - să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

## Art. 3 Utilizări interzise

- (18) Locuire de orice tip
- (19) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- (20) Depozitare en gros
- (21) Depozitare de materiale re folosibile
- (22) Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000mp
- (23) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine
- (24) Clădiri provizorii de orice natură
- (25) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

## C. Condiții de amplasare

Condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (26) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
  - să aibă formă regulată
- (27) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (28) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrace aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- (29) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retrase față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (30) 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (31) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (32) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).
- (33) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (34) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.



## Art. 5 Circulații și accese

- (35) 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.
- (36) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (37) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (38) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (39) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (40) 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.
- (41) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (42) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

### Et

- (43) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 28m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 32m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+8+R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (44) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### S\_Et

- (45) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte.
- (46) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru U.T.R. Et.
- (47) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

- (48) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (49) 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.
- (50) 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).
- (51) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (52) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (53) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (54) Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placi din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- (55) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* la prezentul Regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (56) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (57) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (58) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (59) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (60) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (61) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o

acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(62) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

(63) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

(64) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



(65) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

(66) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

#### Et, S\_Et

(69) Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%

(70) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%

(71) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%

(72) 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.

(73) 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.

(74) 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 parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

#### Et

(75) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6

(76) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

(77) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2

(78) 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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### S\_Et

(79) Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2

(80) Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8

(81) Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R. de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2

(82) 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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

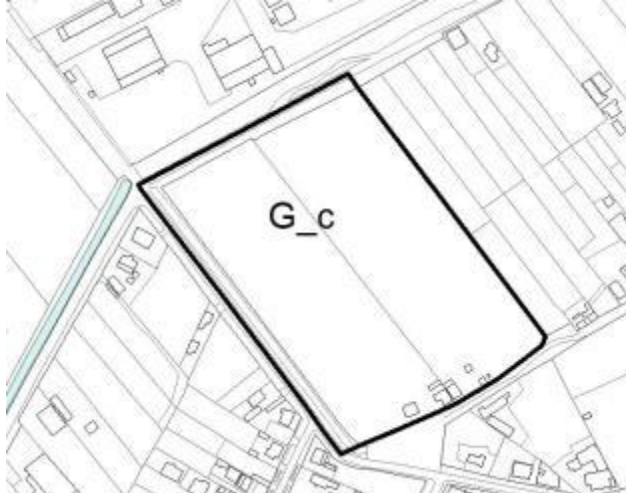
(83) În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă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

(84) 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.

## G\_c // Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

### A. Caracterul zonei

Cimitire existente și utilizate sau cimitire propuse.



**S\_G\_c** - Subzonă de capele în incinta cimiterelor - zone pentru amplasarea capelor în cimitire noi sau cimitire cu rezerve de teren. Se aplică prevederile prezentului U.T.R. și art.8 Clădiri noi.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent și prin regulamentele interne.
- (2) În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
  - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
  - pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi P.U.Z. și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
  - pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil .

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special*, respectiv *B.Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

**Servituțile de utilitate publică:**

- (4) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (7) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (8) Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (9) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (10) Piețele publice și zone de acces vor fi organizate ca spații pietonale, trafic motorizat putând ocupa maximum două laturi.

## B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (11) Lucrări funerare sub și supraterane
- (12) Spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber
- (13) Crematorii
- (14) Spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (15) Clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- (16) Circulații - alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- (17) Se conservă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (18) Nu este cazul.

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (20) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (21) Construcții provizorii de orice natură.



- (22) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (23) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (24) Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice, în vigoare.
- (25) Densitatea brută va fi de 7,5 - 10 mp/loc (1000 - 1350 locuri/ha)

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (26) Orice construcții sau morminte se vor amplasa cu o retragere de cel puțin 3 m față de împrejurirea perimetrală în care se va amplasa vegetație de protecție.
- (27) Nu este permisă amplasarea de clădiri cu intrare directă din domeniul public, la limita împrejuririi.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (28) Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de cel puțin 3 m în care se va amplasa vegetație de protecție.
- (29) Nu este permisă amplasarea de clădiri cu intrare directă din domeniul public, la limita împrejuririi.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (30) 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 situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 5 Circulații și accese

- (31) Se conservă accesul existente.
- (32) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect elaborat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- (33) Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (34) Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, în parcuri special amenajate.
- (35) 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.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (36) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (37) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (38) 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.
- (39) 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 noi

- (40) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (41) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (42) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (43) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (44) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (45) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.



(46) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (47) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (48) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (49) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (50) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (51) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (52) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (53) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (54) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (55) Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- (56) Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- (57) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (58) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (59) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (60) Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 3m.
- (61) Împrejuririle orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 3m.
- (62) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (63) Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu caracterul zonei și în cazul unei extinderi cu caracterul împrejuririi existente în măsura în care aceasta are o valoare arhitecturală proprie.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (64) Pentru utilizările admise -2%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (65) Pentru utilizările admise -0,04

## G\_d // Gospodărire comunală, gestiunea deșeurilor, sortare, neutralizare-recuperare

### A. Caracterul zonei

Zonă dedicată activităților de depozitare, sortare, neutralizare, tratare deșeurilor urbane, în beneficiul sănătății publice și mediului, în conformitate cu actele normative și reglementările în domeniu.



#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Zona este complet echipată edilitar.
- (2) Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și va detalia obiectivele și servituțile de utilitate publică, condițiile de utilizare funcțională, de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.
- (3) Consiliul Local va reglementa prin hotărâre publicitatea comercială.
- (4) Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- (5) Nu se admit derogări pentru reglementări cu caracter definitiv.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul

urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)



#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (12) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (13) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (14) Structură funcțională dedicată activităților de gestiune a deșeurilor, depozitare, sortare, neutralizare deșeurilor.
- (15) Plantații, rezultat al implementării unui program de reconstrucție ecologică a zonei.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (16) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei: funcțiuni administrative, comerciale, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (17) Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (18) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (19) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (20) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (21) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (22) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (23) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6 m.
- (24) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G./ vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Prinse va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va evidenția modul de adaptare la acesta.
- (25) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (26) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cel mai înalt punct al aticului, dar nu mai puțin de 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (27) 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.
- (28) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (29) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (30) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (31) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (32) 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.
- (33) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (34) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (35) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 8 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 10 m.
- (36) Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+2+R.
- (37) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (38) 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.
- (39) 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).

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (40) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

- (41) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (42) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (43) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (44) Fiecare unitate va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (45) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (46) În funcție de necesarul și prevederile proiectelor de specialitate pentru rețele edilitare și gestionarea apelor industriale și pluviale se vor prevedea bazine de retenție a apelor în mod natural, care vor fi considerate ca parte a spațiilor libere și plantate.
- (47) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (48) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (49) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (50) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (51) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (52) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (53) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (54) P.O.T. maxim-60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (55) C.U.T. maxim-0,9



## G\_g // Gospodărire comunală -zonă de agrement cu grădini destinate agriculturii urbane

### A. Caracterul zonei

Zonă de agrement dedicată grădinilor de mici dimensiuni pentru agricultură urbană.



#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Înființarea unei asociații de utilizatori cu statut propriu.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (2) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (6) Se interzice sigilarea solului pentru toate tipurile de spații publice inclusiv alei carosabile.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise:

- (7) Activități de grădinarit  
(8) Alimentație publică

#### Art. 2 Utilizări cu condiții:

- (9) Înnoptare temporară pe perioada Mai-Septembrie

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (10) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.  
(11) Locuirea permanentă.

### C. Condiții de amplasare



#### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (12) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
- să fie accesibilă de pe o alee sau drum din interiorul zonei definite prin U.T.R.
  - lungimea frontului către aleea de acces să fie mai mare sau egală cu 8m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 250mp dar nu mai mult de 500mp
  - să aibă formă regulată
- (13) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R.

#### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (14) La o distanță minimă de 2 m de aliniament.

#### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (15) La o distanță minimă de 3 m de la parcela vecină.

#### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (16) Nu este cazul.

## Art. 5 Circulații și accese

- (17) Toate parcelele vor fi accesibile de pe alei sau drumuri interioare U.T.R.-ului.
- (18) Orice acces la drumurile publice în incinta zonei definite prin U.T.R. se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehicolelor

- (19) Se permite doar în parcuri amenajate pe parcelă și cu acces din domeniul public.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (20) Înălțimea totală maximă admisă pentru construcții este de 4,5m.
- (21) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (22) Se admit doar construcții pe structuri ușoare.
- (23) Finisajul exterior va fi din lemn.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (24) Parcelele sunt construibile conform prezentului Regulament dacă există posibilitatea vidanjării sau racordului la sistemul de canalizare.
- (25) Parcelele nu vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire și la rețeaua de gaze naturale.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (26) Spațiile verzi amenajate pe sol natural vor ocupa cel puțin 70% din suprafața parcelei.
- (27) Sunt interzise suprafețe betonate sau alte suprafețe ce duc la sigilarea solului.
- (28) Sunt admise pavaje permeabile și pavaje.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (29) Împrejmuirile vor avea o înălțime de maxim 2m și vor fi transparente.
- (30) Se admit împrejmuiri sub forma de garduri vii.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului



## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

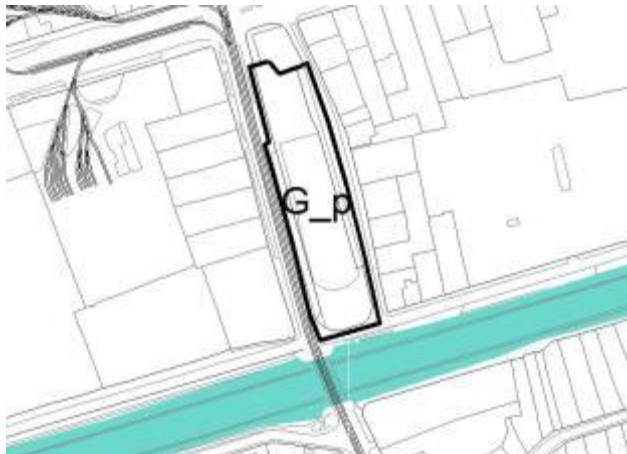
- (31) P.O.T. maxim -10%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (32) C.U.T. maxim -0,1

## G\_p // Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor, ocico

### A. Caracterul zonei



Terenuri sau grupuri de terenuri utilizate pentru organizarea unor piețe și zone comerciale cu caracter periodic sau permanent, adesea pe platforme betonate, permanentizate pe locații devenite prea mici în timp și extinse fără un plan director, P.U.Z. sau proiect complex și fără corelare cu sistemul urban. Disfuncționalități ale accesibilității, fluxurilor de marfă, parcajelor etc. necesită remediere.

#### Subzone:

**S\_G\_p - Subzonă de gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor**

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru intervenții ce vizează restructurarea sau extinderea acestui tip de spații se va elabora un plan director (masterplan) și un în baza acestuia sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, rețelei de transport public, în mod prioritar.
- (2) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui al cărui teritoriu de studiu va fi zona marcată de U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (7) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (9) Piețele publice vor fi organizate ca spații pietonale, trafic motorizat putând ocupa maximum două laturi.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (10) Comerț specific, în conformitate cu regulamentul de funcționare al piețelor, târgurilor și oboarelor, aprobat de Consiliul Local.
- (11) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (12) Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.
- (13) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

#### Art. 3 Utilizări interzise Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

- (14) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (15) Construcții provizorii de orice natură.



- (16) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (17) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

## C. Condiții de amplasare



Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor situații, condițiile concrete de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor ., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (18) Planul cadastral existent se va conserva ca regulă.
- (19) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătățirii accesibilității, a creșterii capacității de parcare etc. se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservească activitatea de bază.
- (20) Nu sunt permise dezmembrări de parcele în vederea construirii de corpuri de clădire noi, fără reglementarea prin P.U.Z. sau actualizarea P.U.Z.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (21) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- (22) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5m.

- (23) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5m.
- (24) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (25) 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 6 m.
- (26) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acestora prin P.U.D.

### Art. 5 Circulații și accese

- (27) 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 funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc. - circulațiile se vor retrage de la limita acestora cu minimum 2 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (28) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (29) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (30) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil).

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (31) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (32) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6m, cea totală 12m și regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+ER.
- (33) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (34) 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).
- (35) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.



- (36) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* la prezentul Regulament.

## Clădiri noi

- (37) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (38) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (39) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (40) Se interzice placarea cu gresii sau alte materiale care imită materiale naturale.
- (41) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (42) Raportul plin-gol la parter va fi de două treimi în favoarea suprafețelor vitrate raportat la întreaga suprafață a fațadei exterioare pentru construcții cu acces public (alimentație publică etc.).
- (43) Este interzisă edificarea de clădiri care generează o suprafață de fațadă oarbă, la parter, mai mare de un sfert din suprafața desfășurată a fațadelor exterioare la nivelul parterului.
- (44) Se admit structuri din materiale metalice, lemnoase cu deschideri de mari dimensiuni. Se admit structuri tensionate.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (45) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (46) Se va da o atenție deosebită iluminatului public ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (47) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (48) Se vor prevedea puncte de alimentare cu energie electrică și apă potabilă pentru comercianți.
- (49) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (50) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (51) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (52) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (53) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (54) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (55) Fâșii de teren cu o lățime de minim 1,50m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe

laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.

- (56) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (57) Nu se vor amplasa împrejurimi către
- (58) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- (59) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (60) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau amplasării de corpuri noi de clădire P.O.T./C.U.T. se calculează raportat la întreaga parcelă în înțeles urbanistic.



## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (61) Pentru utilizările admise -60%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (62) Pentru utilizările admise -1,2

## G<sub>t</sub>; UG<sub>t</sub>/port // Depouri pentru transportul urban, salubritate

### A. Caracterul zonei



Zonă de gospodărire comunală dedicată depourilor pentru vehiculele de transport în comun - tramvaie, autobuze, troleibuze - și celor de salubritate. Grad sporit de inconfort pentru zonele rezidențiale adiacente și risc de contaminare a solului.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Se interzice extinderea pe suprafețe învecinate dacă există riscul generării de zone de conflict cu zonele rezidențiale adiacente sau dacă la momentul respectiv există deja conflicte documentate cu populația din zona adiacentă.
- (2) Pentru extinderea pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi P.U.Z. și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
- (3) Pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii

edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (8) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Depasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (9) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (10) Utilitățile se vor introduce în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (11) Activități de garare, întreținere, revizie, reparații a mijloacelor de transport.
- (12) Infrastructură port naval, port
- (13) Activități conexe - administrative, sociale etc.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

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

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (15) Depozitare de deșuri tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (16) Garaje în clădiri provizorii.
- (17) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (18) Construcții provizorii de orice natură.
- (19) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (20) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (21) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (22) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (23) Planul cadastral existent se va conserva ca regulă.
- (24) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservesc activitatea de bază.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (25) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
- (26) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.



### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (27) 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 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50m.
- (28) Dacă pe terenurile învecinate se află clădiri cu destinația de locuințe, cultural, culte, educațional, social, retragerea față de limitele posterioare și laterale va fi egală cu înălțimea clădirii măsurată în cel mai înalt punct al aticului dar nu mai mică de 6m. Orice platformă de garare, întreținere etc. se va afla la o distanță minimă de 6m de la limita către parcele învecinate. O fâșie de 3 m va fi plantată cu vegetație înaltă și va avea rol de protecție față de parcelele învecinate.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (29) 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 6 m.
- (30) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 5 Circulații și accese

- (31) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (32) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate
- (33) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune 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 parcelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (34) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (35) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.
- (36) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală.
- (37) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (38) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 10 m.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (39) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16m, respectiv (D)+P+3. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (40) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (41) 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).

- (42) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (43) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- (44) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (45) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (46) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (47) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (48) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (49) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (50) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (51) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (52) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (53) Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .
- (54) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (55) Pentru utilizările admise -60%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (56) Pentru utilizările admise -1,2



## Ip // Infrastructură parcaje în clădiri dedicate

### A. Caracterul zonei

Subzona de parcaje are caracter singular și poate să apară în zone funcționale mai largi cu caracter de ansamblu cu diverse funcțiuni majoritare: locuire, sportive, industriale).

Funcțiunea de bază este de deservire - parcaje și garaje pentru autovehicule. Acestea vor fi gestionate urbanistic pe baza de regulament distinct - de subzonă pe baza prezentului regulament.

Subzona poate cuprinde și infrastructură tehnică - puncte tehnice edilitare.

Ocuparea terenului cu construcții se face în mod deschis, pavilionar.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Se permit extinderi și adăugiri de corpuri de clădire noi în condițiile prezentului regulament cu condiția elaborării unui P.U.D.
- (2) Tema de proiectare pentru elaborarea unui P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (3) Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc. se pot institui numai prin P.U.Z. aprobat conform legii.
- (4) Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban.
- (5) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare prin reparații capitale, extinderi etc.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4* și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și accese publice pietonale auto și de mobilitate lentă.
- (11) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (12) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor adiacente parcajelor vor avea acces public nelimitat.
- (13) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (14) Clădiri și construcții pentru adăpostirea autovehiculelor în garaje și parcaje sub- și supraterane.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (15) Funcțiuni de reparații auto
- (16) Facilități de spații de birouri sau comerciale, cu condiția integrării în conceptul de bază și ocuparea unei suprafețe de maxim 20% din suprafața totală construită desfășurată.
- (17) Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran, suprateran sau în afara spațiului public.
- (18) Publicitatea dedicată exclusiv evenimentelor culturale care se desfășoară în municipiu.

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (20) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- (21) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejmuiri.
- (22) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (23) Împrejmuiri de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- (24) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (25) Parcelele vor fi delimitate în cadrul subzonei pentru funciunea dedicată. Acestea vor fi incluse în U.T.R. majoritar pe care subzona o deservește.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (26) Retragere de minim 5 m față de aliniament.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (27) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și de particularitățile funcționale ale clădirilor.
- (28) Clădirile se vor conforma cu evitarea producerii de calcane.
- (29) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare, cu o distanță minim egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 5 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (30) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va egală cu înălțimea celei mai înalte, dar minim 10 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (31) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (32) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc.)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (33) Subzona este dedicată staționării autovehiculelor.
- (34) Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- (35) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (36) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20m.
- (37) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (38) 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

- (39) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (40) Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade. Cornișele vor fi de tip urban.
- (41) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

## Clădiri existente

- (42) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc.)
  - Producere de energie
  - Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (43) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (44) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate elaborate pentru întreg ansamblul. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (45) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție, supravețe nesigilate, alte amenajări peisajere)
- (46) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (47) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (48) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- (49) Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
  - Producere de energie din surse regenerabile

- Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
- Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(50)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(51)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

### Art. 11 Împrejmuiri

- <sup>(52)</sup> În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele regului:
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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 opac.
  - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
  - Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U., cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(53)</sup> Pentru parcele comune P.O.T. maxim 50%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(54)</sup> Pentru parcele comune C.U.T. maxim de 2,5

## Is // Infrastructură sportivă în clădiri dedicate – Stadion si Sală Polivalentă

### E. Caracterul zonei

Zona clădirilor dedicate evenimentelor sportive si practicării sportului - stadion si sală polivalentă - integrate în zone mai ample cu caracter de parc sau ansamblu sportiv.  
Zona poate cuprinde și infrastructură tehnică - puncte tehnice edilitare.  
Ocuparea terenului cu construcții se face în mod deschis, pavilionar.

#### Art. 3 Condiționări primare

- (1) Tema de proiectare pentru elaborarea unui PUD sau P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (2) Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc. se pot institui numai prin P.U.Z. aprobat conform legii.
- (3) Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban.
- (4) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare prin reparații capitale, extinderi etc.

#### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (5) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțile de utilitate publică:

- (6) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (7) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (8) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4* și a reglementărilor de mai jos.
- (9) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și accese publice pietonale auto și de mobilitate lentă.

- (10) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (11) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor adiacente parcajelor vor avea acces public nelimitat.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

### F. Utilizarea funcțională

#### Art. 6 Utilizări admise

- (13) Clădiri și construcții pentru adăpostirea evenimentelor si competițiilor sportive.
- (14) Publicitatea dedicată exclusiv evenimentelor care se desfășoară în respectivele clădiri.
- (15) Parcaje dedicate clădirii integrate în corpul propus.

#### Art. 7 Utilizări cu condiții

- (16) Funcțiuni culturale și alte evenimente cu public numeros
- (17) Facilități de spații de birouri sau comerciale, alimentație publică, cu condiția integrării în conceptul de bază și ocuparea unei suprafețe de maxim 15% din suprafața totală construită desfășurată.
- (18) Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran, suprateran sau în afara spațiului public.
- (19) Publicitatea dedicată exclusiv evenimentelor culturale care se desfășoară în municipiu.

#### Art. 8 Utilizări interzise

- (20) Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (21) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- (22) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejurimi.
- (23) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (24) Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- (25) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### G. Condiții de amplasare

#### Art. 9 Caracteristicile parcelelor

- (26) Parcelele vor fi delimitate în cadrul subzonei pentru funcțiunea dedicată. Acestea vor fi incluse în U.T.R. majoritar pe care subzona o deservește.



## Art. 10 Amplasare față de aliniament

- (27) Retragere de minim 5 m față de aliniament.

## Art. 11 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (28) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și de particularitățile funcționale ale clădirilor.
- (29) Clădirile se vor conforma cu evitarea producerii de calcane.
- (30) Clădirile se vor retrace în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare, cu o distanță minim egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 5 m.

## Art. 12 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (31) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va egală cu înălțimea celei mai înalte, dar minim 10 m.

## Art. 13 Circulații și accese

- (32) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (33) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc.)

## Art. 14 Staționarea autovehiculelor

- (34) Clădirile vor avea suprafețe dedicate staționării autovehiculelor.
- (35) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

## Art. 15 Înălțimea maximă admisă

- (36) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 40m.
- (37) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 16 Aspectul exterior al clădirilor

- (38) 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.
- (39) 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

- (40) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (41) Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- (42) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

## Clădiri existente

- (43) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc.)
  - Producere de energie
  - Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 17 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (44) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (45) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate elaborate pentru întreg ansamblul. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (46) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție, suprafețe nesigilate, alte amenajări peisajere)
- (47) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (48) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (49) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- (50) Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
  - Producere de energie din surse regenerabile
  - Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 18 Spații libere și spații plantate

- (51) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (52) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 19 Împrejmuiri

- (53) În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele regului:
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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 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.

## H. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U., cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 20 Procentul maxim de ocupare a terenului

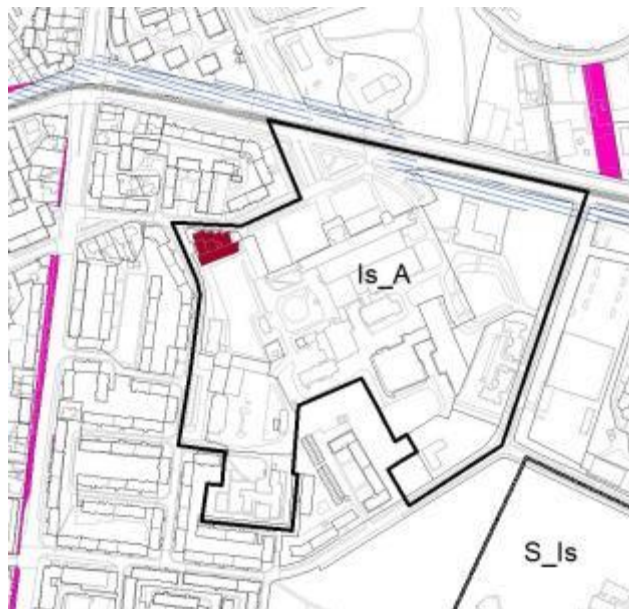
- (54) Pentru parcele comune P.O.T. maxim 60%

### Art. 21 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (55) Pentru parcele comune C.U.T. maxim de 1,7

## Is\_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

### I. Caracterul zonei



Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Funcțiunile sunt de tip administrativ, medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Retragerea și modul de ocupare deschis al terenului împreună cu un parcellar deschis generează spațiu public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare și marcante în structura urbană. O mare parte construită în perioada 1945-1989, cu valoare arhitecturală, urbanistică și identitară.

#### Subzone:

**S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate**

Clădiri individuale 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 și valorii arhitecturale.

### Art. 22 Condiționări primare

- (56) Se permit extinderi și adăugiri de corpuri de clădire noi în condițiile prezentului regulament cu condiția elaborării unui P.U.D.
- (57) Tema de proiectare pentru elaborarea unui P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (58) Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului Regulament.
- (59) 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 ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc. se pot institui numai prin P.U.Z. aprobat conform legii.
- (60) 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 etc.
- (61) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare prin reparații capitale, extinderi etc.

### Art. 23 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (62) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (63) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (64) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 24 Reglementări pentru spațiul public

- (65) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4* și a reglementărilor de mai jos.
- (66) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- (67) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (68) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (69) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- <sup>(70)</sup> Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

## J. Utilizarea funcțională

### Art. 25 Utilizări admise

- <sup>(71)</sup> Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni conform Anexei 1 la prezentul Regulament. .
- <sup>(72)</sup> Clădiri de cazare în sistem internat pentru instituțiile de învățământ.

### Art. 26 Utilizări cu condiții

- <sup>(73)</sup> Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996
- <sup>(74)</sup> Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în U.T.R.
- <sup>(75)</sup> Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- <sup>(76)</sup> Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

### Art. 27 Utilizări interzise

- <sup>(77)</sup> Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- <sup>(78)</sup> Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
- <sup>(79)</sup> Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- <sup>(80)</sup> Construcții provizorii de orice natură.
- <sup>(81)</sup> Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- <sup>(82)</sup> Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan etc.) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- <sup>(83)</sup> Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejmuiri.
- <sup>(84)</sup> Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- <sup>(85)</sup> Împrejmuiri de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- <sup>(86)</sup> Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## K. Condiții de amplasare

### Art. 28 Caracteristicile parcelor

- <sup>(87)</sup> Se conservă structura parculară existentă.
- <sup>(88)</sup> Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.

### Art. 29 Amplasare față de aliniament

- <sup>(89)</sup> Retrageri de minim 6 m față de aliniament.

### Art. 30 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- <sup>(90)</sup> Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- <sup>(91)</sup> În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși 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, măsurată la cornișa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.
- <sup>(92)</sup> 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 6 m.
- <sup>(93)</sup> Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau



la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

## Art. 31 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (94) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 32 Circulații și accese

- (95) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (96) Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească
- (97) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.)

## Art. 33 Staționarea autovehiculelor

- (98) 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.
- (99) Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- (100) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- (101) Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat, destinată vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

## Art. 34 Înălțimea maximă admisă

- (102) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 43 m și respectiv 1-5S+P+7+ER
- (103) Imobilele existente își vor păstra regimul de înălțime.
- (104) Corpurile de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.
- (105) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 35 Aspectul exterior al clădirilor

- (106) 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.
- (107) 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

- (108) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitații stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (109) Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o pătrime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade. Cornișele vor fi de tip urban.
- (110) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

## Clădiri existente

- (111) În cazul unor instituții publice construite între 1945 și 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau placări ceramice și nu le va modifica sau elimina.
- (112) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc.)
  - Producere de energie
  - Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 36 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (113) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (114) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (115) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (116) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (117) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (118) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiu public.

<sup>(119)</sup> Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- Reducere a consumului de energie pentru răcire
- Reducere a consumului de energie pentru încălzire
- Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
- Producere de energie din surse regenerabile
- Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
- Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 37 Spații libere și spații plantate

<sup>(120)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>(121)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 38 Împrejmuiri

<sup>(122)</sup> În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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 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.



## L. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. , cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 39 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(123)</sup> Pentru parcele comune P.O.T. maxim -60%  
<sup>(124)</sup> pentru parcele pe colț P.O.T. maxim - 75%

### Art. 40 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(125)</sup> Pentru parcele comune C.U.T. maxim de -2,4  
<sup>(126)</sup> Pentru parcele de colț C.U.T. maxim de -3

## Lc // Locuințe colective

### A. Caracterul zonei



Zonă rezidențială de densitate mare, cu construcții mono funcționale de locuințe construite fără aplicarea unui proces de urbanizare. De obicei sunt dezvoltări în urma unor demersuri speculative de mică anvergură.

#### Subzone:

**S\_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

**S\_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale

**S\_Vs** - Subzona verde - cu rol de complex sportiv

**S\_P** - subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.Z. elaborat pe întreg U.T.R.-ul se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:
  - **S\_P** - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.
  - **S\_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
  - **S\_Is** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate
  - **S\_Vs** - Subzona verde - cu rol de complex sportiv
  - **S\_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- (2) Pentru subzonele menționate se vor respecta reglementările aferente:
  - **S\_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Va
  - **S\_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea R.L.U. aferent U.T.R. Et.

- **S\_Is** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Is
  - **Vs** - Subzona verde - cu rol de complex sportiv - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Vs
  - **S\_P** - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier- conform P.U.Z.
- (3) Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru construcția de clădiri noi se va elabora P.U.D.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (8) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi reabilitat și modernizat în baza unei documentații tehnice unitare aplicate la nivel de U.T.R. Tema de proiectare va fi avizată de Instituția Arhitectului Șef.
- (9) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (10) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
  - prezentul P.U.G. prevede realinierea respectiv realinierea este prevăzută printr-un P.U.Z. aplicat pe întreg U.T.R.
  - 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
  - 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

- (11) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (12) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (13) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (14) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (15) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (16) Locuințe colective și dotări aferente

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (17) Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu ADC de maximum 1500mp și cu următoarele condiții:
  - 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.
  - să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților
  - 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.
  - evacuarea aerului uzat să se facă peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel locuit dacă funcțiunea (alimentație publică) în cauză este localizată la parterul unei clădiri de locuințe.
- (18) Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (20) Depozitare en gros.
- (21) Depozitare de materiale refolosibile.
- (22) Comerț en gros.
- (23) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (24) Construcții provizorii de orice natură.
- (25) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (26) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (27) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (28) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (29) Parcele care îndeplinesc cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții sunt construibile:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21m
  - adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp, să aibă formă regulată
- (30) Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (31) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrace



aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

- (32) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (33) 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

#### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (34) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (35) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (36) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

#### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (37) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct.
- (38) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (39) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (40) Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza:
- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
  - în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
  - la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări cu durată limitată și pentru vizitatori
- (41) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a

parcele. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

- (42) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.
- (43) Parcajele / garaje se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.
- (44) Necesarul de parcaje:

#### Locuințe:

- (45) Un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp.
- (46) 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

#### Alte funcțiuni:

- (47) Conform Anexei 2.
- (48) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

#### Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (49) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (50) În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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).
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-55)+P+5+1ER. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-55)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (51) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

#### Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (52) 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.
- (53) 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).

- (54) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (55) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (56) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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, fâltuită.
- (57) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (58) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (59) 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.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (60) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (61) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (62) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (63) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (64) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- (65) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (66) Pe ansamblul unei parcele, respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (67) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (68) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

- (69) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.



## Art. 10 Împrejurimi

- (70) În situația unui sistem urban deschis și a unui parter destinat altor funcțiuni decât locuirea, împrejurimile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 80cm.
- (71) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (72) Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m .
- (73) Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (74) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (75) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Aceste reglementări se vor aplica și în cazul extinderii, mansardării, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (75) Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AU:
  - cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) -P.O.T. maxim = 40%
  - de la (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult -P.O.T. maxim = 20%

- (76) Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - P.O.T. maxim = 35%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult - P.O.T. maxim = 20%
- (77) Pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|

- (78) Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:
- C.U.T. maxim = 1,2
- (79) Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- C.U.T. maxim = 1
- (80) 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

## Lc\_A // Locuire colectivă în ansambluri

### A. Caracterul zonei

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada 1960-1991.

Subzone:

**S\_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

**S\_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale

**S\_Vs** - Subzona verde - cu rol de complex sportiv

**S\_P** - subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

**S\_L** - Subzonă de locuit cu regim redus de înălțime dispuse în interiorul ansamblurilor de locuit cu interdicție de construire.



### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.Z. elaborat pe întreg U.T.R. sau pe suprafața stabilită prin Avizul de Oportunitate se pot reorganiza sau introduce și 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 și servicii publice și 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 U.T.R. Et
  - **S\_P** - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu P.U.Z și R.L.U. Lc\_A
  - **S\_Vs** - Subzona verde - cu rol de complex sportiv - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent

U.T.R. Vs

- (2) Pentru subzonele menționate se vor respecta reglementările aferente.
- (3) Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi se va elabora P.U.D.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituțiile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (8) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi reabilitat și modernizat în baza unei documentații tehnice unitare aplicate la nivel de U.T.R. Tema de proiectare va fi avizată de Instituția Arhitectului Șef.
- (9) 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.
- (10) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
  - Prezentul P.U.G. prevede realinierea
  - profilul transversal existent este, pe toată lungimea strazi 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
  - 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.
- (11) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.



- (12) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (13) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (14) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (15) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise:

- (16) Locuințe colective existente și dotări existente.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (17) Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu ADCde maximum 1500mp și cu următoarele condiții:
- 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.
  - 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
- (18) Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (20) Depozitare en gros.
- (21) Depozitare de materiale re folosibile.
- (22) Comerț en gros.
- (23) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (24) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (25) Construcții provizorii de orice natură.
- (26) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

- (27) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (28) E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.
- (29) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (30) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (31) Extinderea, etajarea, mansardarea.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (32) Parcele care îndeplinesc cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții sunt construibile:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21m
  - adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp, să aibă formă regulată
- (33) Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (34) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelor vecine.
- (35) Extindere de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5 m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(36) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (37) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (38) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (39) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (40) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct.
- (41) 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 6m.
- (42) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (43) Staționarea autovehiculelor se poate organiza:
- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
  - în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
  - la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație
  - în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori
- (44) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită.
- (45) 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.
- (46) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (47) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara

fâșiei de teren adiacente alinamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

- (48) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.

- (49) Necesarul de parcaje:

### Locuințe:

- (50) Un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp.
- (51) 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

### Alte funcțiuni:

- (52) Conform Anexei 2.
- (53) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## Art. 6 Înălțime maximă admisă

- (54) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (55) În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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).
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+5+1ER$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+6$ , fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (56) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor



- (57) 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.
- (58) 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 noi

- (59) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (60) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (61) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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, fâlfuită.
- (62) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (63) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise, la toate elementele construcției.

### Clădiri existente

- (64) 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 originale. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- (65) Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- (66) 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.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (67) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (68) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (69) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (70) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (71) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- (72) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (73) Pe ansamblul unei parcele, respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (74) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (75) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (76) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## Art. 10 Împrejmuiri

- (77) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (78) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (79) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (80) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Aceste reglementări se vor 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.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(81)</sup> Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AU:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) -P.O.T. maxim = 40%
  - de la (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult -P.O.T. maxim = 20%
- <sup>(82)</sup> Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - P.O.T. maxim = 35%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult - P.O.T. maxim = 20%

### Pentru alte funcțiuni (dotări)

- <sup>(83)</sup> P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%
- <sup>(84)</sup> 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.

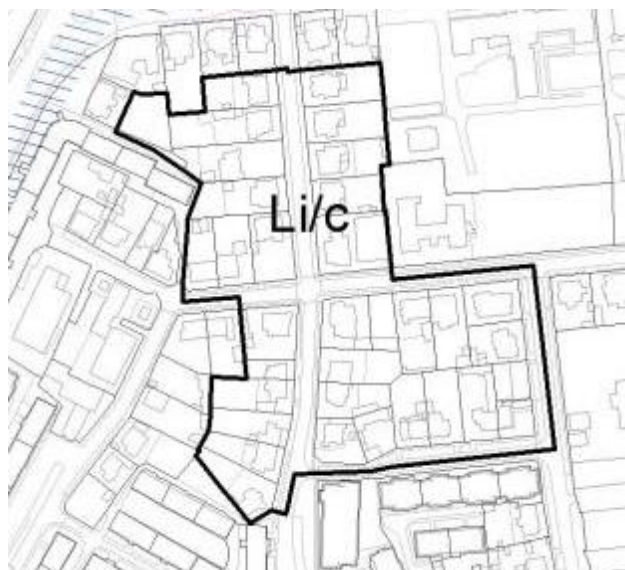
## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(85)</sup> Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:
- C.U.T. maxim = 1,5
- <sup>(86)</sup> Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- C.U.T. maxim = 1,2
- <sup>(87)</sup> 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



## Li/c // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici

### A. Caracterul zonei



Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării unei procedurii de urbanizare.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S\_Et) sau instituții și servicii publice sau de interes public (S\_Is), prin elaborarea unui P.U.Z. Acesta trebuie să prevadă reglementări pentru întreaga zonă stabilită prin Avizul de Oportunitate. În Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii

edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (9) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (10) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie).
- (11) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 4 Utilizări admise

- (13) Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- (14) Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă având suprafața de minim 900 mp. În cazul locuințelor colective mici gabaritul supratăran al acestora nu va depăși 3000mc.
- (15) Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

#### Art. 5 Utilizări cu condiții

- (16) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

#### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să

- nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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.

- (17) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile.
- (18) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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
- (19) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 6 Utilizări interzise

- (20) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus. Această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (21) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiunii. 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.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (22) Parcelarea va întruni următoarele condiții cumulativ:
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8m pentru locuințele înșiruite;
  - lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor;
  - lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
  - lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici;
  - adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul parcelar, să aibă formă regulată;
  - Pentru locuințe colective mici suprafața de parcelă minimă este de 900 mp
- (23) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.
- (24) În cazul parcelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (25) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 5 m.
- (26) Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.
- (27) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- (28) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei 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 10% din suprafața terenului.

## Art. 3 Amplasare față de limitele laterale și posterioare

- (29) În cazul construirii pe limita laterală de proprietate, cu calcan, a unor locuințe cuplate, înșiruite, covor, prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate cu cel puțin 3m.
- (30) În cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (31) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate.
- (32) 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 depășească 2,8 m.
- (33) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (34) 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.
- (35) 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 cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În același 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.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (36) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- (37) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.
- (38) Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.
- (39) 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:

- (40) Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

- (41) Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (42) Locuințe colective mici:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (43) Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
- două locuri de parcare.
- (44) Alte activități:
- conform *Anexei 2*

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (45) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (S/D+P+E) 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+2+M, (S)+P+2+ER, (S - subsol, D - demisol, P - parter, 1 - 1 etaj, 2 - 2 etaje, M - mansardă, ER - 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 12 m.
- (46) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- (47) Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+ER (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.
- (48) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (49) 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 noi

- (50) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (51) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (52) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (53) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (54) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.



- (55) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (56) 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.

## Clădiri existente

- (57) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.
- (58) 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

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (59) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (60) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (61) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (62) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (63) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (64) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (65) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (66) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.



## Art. 10 Împrejurii

- (67) Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (68) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- (69) Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (70) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (71) Pentru utilizările admise - 35%
- (72) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (73) Pentru utilizările admise - 0,9
- (74) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5
- (75) 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  $\geq 1,40$  m).



## Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic

### A. Caracterul zonei

Zonă rezidențială de densitate mică, cu parcellar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și o suprafață totală de 500-1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu de la aliniament.



**S\_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R. Et

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea U.T.R. Is

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S\_Et) sau instituții și servicii publice sau de interes public (S\_Is), prin elaborarea unui P.U.Z. Acesta trebuie să prevadă reglementări pentru întreaga zonă stabilită prin Avizul de Oportunitate. În Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat: programul, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se vor stabili odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (9) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (10) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie).
- (11) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (13) Locuințe individuale și anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (14) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau cuplate.
- (15) Instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .
- (16) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acordului 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 de parcelă pe toate laturile. de parcelă

(17) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acordului pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

(18) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (20) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 4 Caracteristicile parcelor

- (21) Parcelarea va întruni următoarele condiții cumulativ:
- front stradal mai mare sau egal cu 8m
  - adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul stradal
  - parcela să aibă o formă regulată și o suprafață minimă de 500 mp și maxim 1200 mp
- (22) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- (23) În cazul parcelor 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 aceeași situație.

### Art. 5 Amplasare față de aliniament

- (24) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (25) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.
- (26) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (27) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar cu o distanță de cel puțin 10m de la fundul parcelei, 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 25mp.
- (28) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

### Art. 6 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

**Pentru parcele cu front la stradă cu o lungime mai mică de 10m:**

- (29) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, ca regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). 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. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

**Pentru parcele cu front la stradă mai mare de 10m:**

- (30) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent sau maxim 25m. 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m.

## Pentru toate situațiile:

- (31) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcani, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m.
- (32) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 10 m.
- (33) 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 2,80 m.
- (34) Garajele se vor retrage cu cel puțin 10m față de limitele posterioare ale parcelei.

## Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (35) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5m.
- (36) 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.

## Art. 8 Circulații și accese

- (37) 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 va prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- (38) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (39) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

### Necesarul de parcaje:

- (40) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- (41) 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, adăugare de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un .

- (42) Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
- minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## Art. 10 Înălțimea maximă admisă

- (43) 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.
- (44) 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (45) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
- (46) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- (47) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (48) 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 noi

- (49) În funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.
- (50) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (51) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (52) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (53) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.



- (54) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (55) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, foi bituminoase, foi de tablă nefălțuite, țigle cu un format mai mare de 0,2mp.
- (56) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (57) 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.

## Clădiri existente

- (58) La clădirile existente construite până în 1945 se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.
- (59) 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
- (60) Pentru extinderi, mansardări etc. sunt valabile prevederile de mai sus (36-45)



## Art. 12 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (61) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (62) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (63) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (64) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (65) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (66) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (67) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (68) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

## Art. 14 Împrejmuiri

- (69) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (70) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (71) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (72) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul Regulament și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (73) Pentru utilizările admise -35%
- (74) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%
- (75) 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.
- (76) 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.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (77) Pentru utilizările admise - 0,9
- (78) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5
- (79) În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața



nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea  
cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

## Lir // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

### A. Caracterul zonei



Zonă rezidențială de densitate mică, cu parcellar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și o suprafață totală de 750 - 2000 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu de la aliniament.

**S\_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R. Et

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea U.T.R. Is

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S\_Et) sau instituții și servicii publice sau de interes public (S\_Is), prin elaborarea unui P.U.Z. Acesta trebuie să prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unității Teritoriale de Referință. Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (2) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la

elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (6) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (7) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (8) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (9) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)
- (10) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise:

- (12) Locuințe individuale și anexele (excepție de la anexele sere) acestora, cu o unitate locativă pe parcelă
- (13) Sere

#### Art. 2 Utilizări cu condiții:

- (14) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- (15) Instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (16) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- (17) Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acestui acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- (18) Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile. .
- (19) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160m
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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
- (20) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
  - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni
- (21) Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepinieri, viticole, pepinieri pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
- să nu producă poluare fonică sau chimică
  - depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

## Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (24) Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.
- (25) Activitățile de creștere comercială a animalelor.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 4 Caracteristicile parcelelor

- (26) Parcelarea va întruni următoarele condiții cumulativ:
- front stradal mai mare sau egal cu 8m

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul stradal
  - parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 750-2000mp
- (27) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.



- (28) În cazul parcelelor 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 aceeași situație.

### Art. 5 Amplasare față de aliniament

- (29) În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (30) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 mși cu cel mult 6m de la aliniament.
- (31) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (32) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 40m, 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 50 mp.
- (33) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

### Art. 6 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

**Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:**

- (34) 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 1/3 din adâncimea parcelei dar nu mai mult de 40m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la

cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.

- (35) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 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 60cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m.
- (36) În cazul restrukturării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași 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 acoperișului actual.

**Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m:**

- (37) 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 1/3 din adâncimea parcelei dar nu mai mult de 40m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (38) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 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 cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (39) În cazul restrukturării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași 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 acoperișului actual.

**Pentru toate situațiile**

- (40) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.
- (41) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale

parcele, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

- (42) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (43) În aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.
- (44) Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 40 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 50 mp (serele nu intră în calcul). Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (45) Pe fundul fâșiei 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 8m, un singur nivel supratran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

#### Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (46) 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 4,5m.
- (47) În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6m.

#### Art. 8 Circulații și accese

- (48) 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 și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- (49) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

#### Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (50) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**Necesarul de parcaje:**

- (51) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, agricole sau manufacturiere:
- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrice la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj
- (52) 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 parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.
- (53) Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
- minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## Art. 10 Înălțimea maximă admisă

- (54) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (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.
- (55) 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (56) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel nertras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
- (57) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- (58) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (59) 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 noi

- (60) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (61) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (62) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (63) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.
- (64) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

- (65) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (66) 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.

### Clădiri existente

- (67) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.
- (68) 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 nu trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora

## Art. 12 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (69) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (70) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (71) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (72) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (73) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (74) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 65% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (75) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (76) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

## Art. 14 Împrejmuiri



- (77) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (78) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (79) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (80) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (81) Pentru utilizările admise - 35%
- (82) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%
- (83) 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

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (84) Pentru utilizările admise -0,9
- (85) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5
- (86) 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 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  $\geq$  1,40 m).

## Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

### A. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 350 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament, cu vegetație înaltă, arbori maturi și caracter propriu puternic (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional în zone centrale).



#### Subzone

**S\_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R. Et**

**S\_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea U.T.R. Is\_A**

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S\_Et) prin elaborarea unui P.U.Z. Acesta trebuie să prevadă reglementări pentru întreaga zonă delimitată prin Avizul de Oportunitate. Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (2) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (6) Pentru trasa stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (7) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (8) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (9) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie).
- (10) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (11) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (12) Locuințe individuale și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile, amenajări exterioare), cu o unitate locativă pe parcelă.
- (13) Instituții publice pentru educație, sănătate și agrement.



## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (14) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- (15) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (16) Servicii cu acces public (de proximitate) conform *Anexei 1*, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (17) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (18) Comerț en detail cu suprafețe desfășurate sub 150 mp.

### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (20) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (21) Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (22) Parcelările vor întruni următoarele condiții cumulate:
  - front stradal mai mare sau egal cu 15 m
  - adâncimea parcelei să fie egală sau mai mare decât frontul stradal
  - parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 350 mp și maxim 1000 mp

- (23) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- (24) În cazul parcelelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (25) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (26) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2m și cu cel mult 6m de la aliniament.
- (27) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (28) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar respectând o distanță de minim 6m la fundul parcelei, 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 10% din suprafața terenului.
- (29) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (30) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (31) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m pe o latură. Prin excepție, 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, prin repetitivitate în perioada de constituire a zonei respective etc., 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 respectarea Codului Civil). În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.



- (32) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6m.
- (33) 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 2,80 m.
- (34) garajele se vor retrage cu cel puțin 4,5m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (35) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (36) 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 4,5 m.
- (37) 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.

## Art. 5 Circulații și accese

- (38) 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 și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- (39) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (40) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- (41) 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:

- (42) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- (43) 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, adăugare de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.

- (44) Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
- minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (45) 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 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- (46) 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (47) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
- (48) Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.
- (49) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (50) 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 noi

- (51) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (52) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (53) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (54) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (55) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (56) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (57) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

- <sup>(58)</sup> Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- <sup>(59)</sup> Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## Clădiri existente

- <sup>(60)</sup> La clădirile existente construite până în anul 1945 se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(61)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- <sup>(62)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- <sup>(63)</sup> Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- <sup>(64)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- <sup>(65)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(66)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(67)</sup> Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- <sup>(68)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- <sup>(69)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- <sup>(70)</sup> Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(71)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(72)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.



## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(73)</sup> Pentru utilizările admise - P.O.T. maxim 35%,
- <sup>(74)</sup> Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - P.O.T. maxim 25%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(75)</sup> Pentru utilizările admise - C.U.T. maxim 0,9,
- <sup>(76)</sup> Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - C.U.T. 0,5.
- <sup>(77)</sup> 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  $\geq 1,40$  m).

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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

### A. Caracterul zonei

#### Caracterul actual

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 și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Specific e modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m. Structura urbană are un grad ridicat de omogenitate.



#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.
- (2) Situațiile următoare vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament.
  - 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.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (9) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (11) 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.
- (12) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (13) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (14) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și 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 și 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.



- (15) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (16) 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.
- (17) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (18) 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:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (20) Depozitare en gros.
- (21) Depozitare de materiale re folosibile.
- (22) Comerț en gros.
- (23) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (24) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (25) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (26) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (27) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (28) Locuire de tip individual.
- (29) Construcții provizorii de orice natură.
- (30) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (31) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (32) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (33) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (34) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (35) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
  - să aibă formă regulată



- (36) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 60 m
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) 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.
- (38) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (39) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (40) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la



aliniament. Se admite și 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 central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- (41) 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. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m, iar 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 6 m.
- (42) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- (43) 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (44) Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.
- (45) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

#### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (46) 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).
- (47) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### Art. 5 Circulații și accese

- (48) 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.

- (49) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (50) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (51) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (52) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (53) 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.
- (54) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (55) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (56) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinimentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (57) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

#### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (58) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+7+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+8+1R$ . Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m,  $(1-1-5S)+P+9+1R$ . Ultimul 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 cornișă / totală reglementată.
  - 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.

<sup>(59)</sup> Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- <sup>(60)</sup> 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.
- <sup>(61)</sup> 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).
- <sup>(62)</sup> Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- <sup>(63)</sup> Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- <sup>(64)</sup> Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- <sup>(65)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(66)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- <sup>(67)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- <sup>(68)</sup> Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- <sup>(69)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- <sup>(70)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(71)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>(72)</sup> Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

<sup>(73)</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri

- <sup>(74)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(75)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(76)</sup> Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(77)</sup> Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- <sup>(78)</sup> Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- <sup>(79)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- <sup>(80)</sup> Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- <sup>(81)</sup> 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.

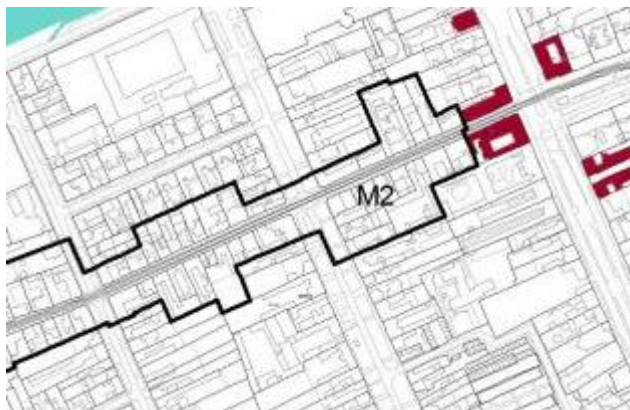
- (82) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (83) | Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (84) | Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (85) | Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (86) | 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 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 $\geq$ 1,40 m). |
| (87) | 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.                                                                                          |
| (88) | 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

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

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 și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Sunt adesea în zona periferică a structurii urbane dezvoltate până în prima jumătate a sec. XX, adesea neomogen, cu înălțime la cornișă variabilă de până la 12m, parcelar omogen, adesea rămase ca grupări-insulă în zone cu parcelar deschis.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.
- (2) Situațiile următoare vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament.
  - 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.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) 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 2,00 - 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (9) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise:

- (11) 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.
- (12) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (13) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (14) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă care va avea o adâncime pe domeniul public de maxim 29cm. 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 și



- 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.
- (15) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (16) 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.
- (17) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (18) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței



### Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (20) Depozitare en gros.
- (21) Depozitare de materiale re folosibile.
- (22) Comerț en gros.
- (23) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (24) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (25) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (26) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (27) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

- (28) Locuire de tip individual.
- (29) Construcții provizorii de orice natură.
- (30) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (31) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (32) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (33) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (34) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (35) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp
  - să aibă formă regulată
- (36) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) 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.
- (38) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (39) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (40) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-

a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 35 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.

- (41) În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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 6 m.
- (42) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor respecta norme specifice.
- (43) 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (44) 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.
- (45) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (46) 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).
- (47) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație

## Art. 5 Circulații și accese

- (48) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

- (49) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (50) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (51) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (52) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (53) 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.
- (54) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (55) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (56) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (57) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (58) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+5+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).
  - pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar cea totală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+7+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la alinament, va fi de maximum 12 m.
- (59) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (60) 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.
- (61) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.



- (62) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (63) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (64) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (65) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (66) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (67) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (68) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (69) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- (70) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (71) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejurimi

- (72) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (73) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (74) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 12 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- (75) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=40% x St (suprafața terenului)
- (76) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- (77) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- (78) 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.
- (79) 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.

### Art. 13 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (80) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,4
- (81) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,6
- (82) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2,2
- (83) 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 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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

(84) 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.

(85) 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 +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.



## M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.
- (2) Situațiile următoare vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament:
  - 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.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în alinament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (9) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise:

- (11) 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.
- (12) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (13) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (14) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.

- (15) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (16) 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.
- (17) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (18) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (20) Depozitare en gros.
- (21) Depozitare de materiale re folosibile.
- (22) Comerț en gros.
- (23) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (24) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (25) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (26) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (27) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (28) Locuire de tip individual.
- (29) Construcții provizorii de orice natură.
- (30) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (31) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (32) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (33) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (34) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (35) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
  - să aibă formă regulată
- (36) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 60 m
  - să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- (38) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (39) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (40) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (41) 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

## Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (42) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.

- (43) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (44) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (45) În cazul coexistenței pe aceeași 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).

## Art. 5 Circulații și accese

- (46) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (47) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (48) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (49) 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.
- (50) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (51) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (52) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren

adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

- (53) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (54) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+1R. Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m, (1-1-5S)+P+9+1R. Ultimul 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 cornișă / totală reglementată.
  - 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.
- (55) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (56) 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.
- (57) 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).
- (58) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (59) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (60) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.



- <sup>(61)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(62)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- <sup>(63)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- <sup>(64)</sup> Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- <sup>(65)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- <sup>(66)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(67)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(68)</sup> Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- <sup>(69)</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri

- <sup>(70)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(71)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(72)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului



### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- <sup>(73)</sup> Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- <sup>(74)</sup> Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- <sup>(75)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- <sup>(76)</sup> Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- <sup>(77)</sup> 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.
- <sup>(78)</sup> 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.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(79)</sup> Pentru parcelele comune: C.U.T. Maxim = 2,4
- <sup>(80)</sup> Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3
- <sup>(81)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,6
- <sup>(82)</sup> 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 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).
- <sup>(83)</sup> În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi

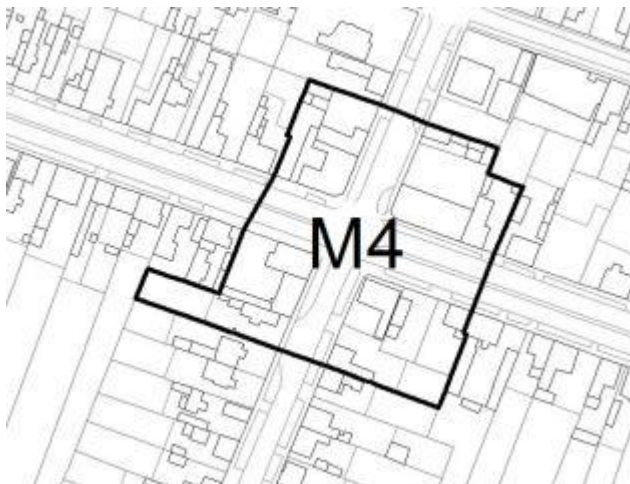


achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

- <sup>(84)</sup> 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.

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

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

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 și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) Nu se admit intervenții care permanentizează anexe și corpuri de clădire parazitare.
- (2) Situațiile următoare vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament:
  - pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;
  - parcela în înțeleas 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.

### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (9) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise:

- (11) 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.
- (12) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (13) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (14) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (15) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (16) 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.
- (17) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (18) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (20) Depozitare en gros.
- (21) Depozitare de materiale re folosibile.
- (22) Comerț en gros.
- (23) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (24) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (25) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (26) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (27) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (28) Locuire de tip individual.
- (29) Construcții provizorii de orice natură.
- (30) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (31) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (32) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (33) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (34) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### C. Condiții de amplasare



#### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (35) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
  - să aibă formă regulată
- (36) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
  - să aibă formă regulată

#### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- (38) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (39) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (40) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (41) 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

#### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (42) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.

- (43) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (44) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (45) În cazul coexistenței pe aceeași 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).

## Art. 5 Circulații și accese

- (46) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (47) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (48) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (49) 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.
- (50) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (51) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

- (52) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (53) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (54) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+5+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).
  - pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar cea totală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+7+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la alinament, va fi de maximum 12 m.
- (55) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (56) 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.
- (57) 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).
- (58) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (59) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în alinament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (60) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.



- <sup>(61)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(62)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- <sup>(63)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- <sup>(64)</sup> Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- <sup>(65)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- <sup>(66)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(67)</sup> 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 acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(68)</sup> Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- <sup>(69)</sup> Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- <sup>(70)</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri

- <sup>(71)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(72)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(73)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului



## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- <sup>(74)</sup> Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=40% x St (suprafața terenului)
- <sup>(75)</sup> Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=40% x St (suprafața terenului)
- <sup>(76)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- <sup>(77)</sup> Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- <sup>(78)</sup> 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.
- <sup>(79)</sup> 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.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

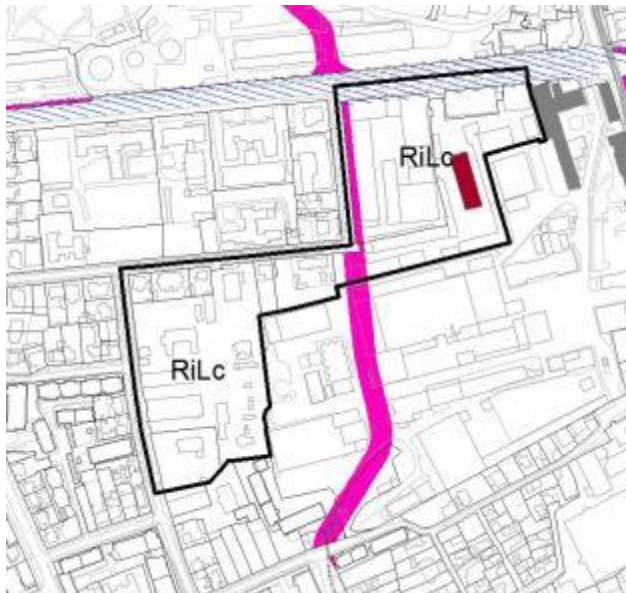
- <sup>(80)</sup> Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,4
- <sup>(81)</sup> Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,6
- <sup>(82)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2,2
- <sup>(83)</sup> Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe 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).
- <sup>(84)</sup> 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.

<sup>(85)</sup> 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 +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

## RiLc // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Locuințe colective

### A. 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. În 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. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. 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 desfășurat aici.

#### Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune.

#### Subzone

**S\_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea R.L.U. aferent Va.

**S\_Is** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea R.L.U. aferent Is.

**S\_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea R.L.U. aferent Et.

**S\_P** - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent U.T.R. Ei
- (2) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.  
**Etapile procedurii implică:**
  - 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețele, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament.
  - elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
  - finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
  - încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
  - elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.
- (4) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.
- (6) Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate public aflate în zonă

- (7) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (8) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (9) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (10) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (11) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, 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 fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) 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.
- (13) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
- prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de Regenerare Urbană prevede realinierea
  - 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 varealiza o operațiune generală de realiniere
  - 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
- (14) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele

pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

- (15) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (16) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (17) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (18) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (19) Locuințe colective și dotări

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (20) Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu ADC de maximum 1500mp și cu următoarele condiții:
- 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.
  - 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.
  - 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
  - evacuarea aerului uzat să se facă peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel locuit dacă funcțiunea (alimentație publică) în cauză este localizată la parterul unei clădiri de locuințe.
- (21) Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței pe o suprafață de maxim o treime din suprafața locuinței.



## Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (23) Depozitare en gros.
- (24) Depozitare de materiale re folosibile.
- (25) Comerț en gros.
- (26) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (27) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (31) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (33) Parcele care îndeplinesc cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții sunt construibile:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21m
  - adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp să aibă formă regulată
- (34) Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.



### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (35) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- (36) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (37) 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.

### Art. 3 Amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (38) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m
- (39) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință")
- (40) Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (41) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.
- (42) 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 6m.
- (43) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (44) Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza în garaje colective subterane.
- (45) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (46) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara

fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

(47) Staționarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul P.U.Z. de Regenerare Urbană:

- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
- în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

(48) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.

(49) Necesarul de parcaje:

## Locuințe:

- (50) un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- (51) două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

## Alte funcțiuni:

- (52) conform Anexei 2
- (53) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (54) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (55) În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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).
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (56) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (57) 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.
- (58) 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).
- (59) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (60) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (61) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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, fâltuită.
- (62) Raportul plin-gol va fi cel specific programului. În situația existenței unui parter comercial raportul plin gol va fi de unu la trei la nivelul parterului.
- (63) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (64) 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.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (65) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (66) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (67) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (68) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (69) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- (70) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (71) Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă,

- medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (72) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (73) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (74) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## Art. 10 Împrejmuiri

- (75) În situația unui sistem urban deschis și a unui parter destinat altor funcțiuni decât locuirea, împrejmuirile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 80cm.
- (76) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (77) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (78) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (79) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului



## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (80) Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R): P.O.T. maxim = 40%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult. P.O.T. maxim = 20%

- (81) Pentru imobilele de locuit fără alte funcțiuni:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 35%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult P.O.T. maxim = 20%
- (82) Pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%
- (83) 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 înțele urbanistic.
- (84) P.O.T. maxim - S<sub>P</sub> - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - conform P.U.Z. de regenerare urbană

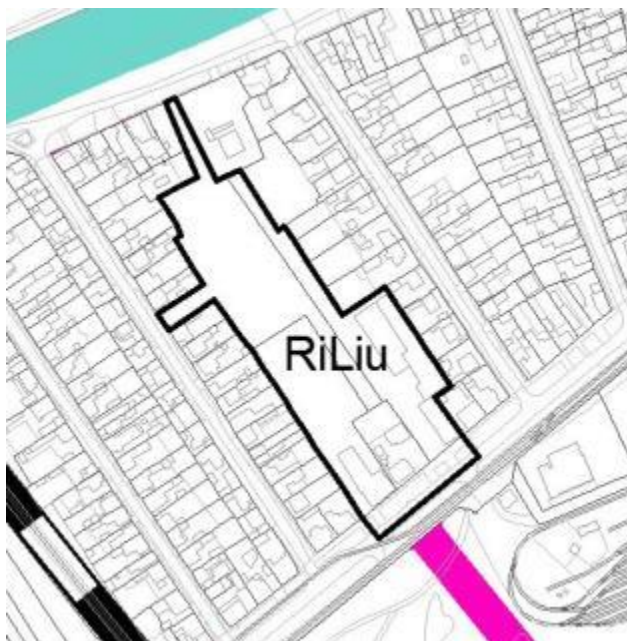
## Art. 2 Coeficientul de utilizare a terenului

- (85) Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:
- C.U.T. maxim = 1,1
- (86) Pentru imobilele de locuit:
- C.U.T. maxim = 1
- (87) 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
- (88) În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafață ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul C.U.T.
- (89) 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 înțele urbanistic.



**RiLiu // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban**

## A. 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. În 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. Clădirile/halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferită. 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 desfășurat aici.

### Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune.

### Subzone

**S\_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R. Et**

**S\_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de**

**interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea U.T.R. Is\_A**

**S\_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.**

## Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent **U.T.R. Ei**
- (2) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate
- (3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.

### Etapele procedurii implică:

- 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament.
  - elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculele, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
  - finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
  - încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
  - elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.
- (4) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
  - (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.
  - (6) Se permite instituirea de noi subzone pentru activități economice terțiare (S\_Et) sau instituții și servicii publice sau de interes public (S\_Is), prin elaborarea unui P.U.Z. Acesta trebuie să prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unității Teritoriale de Referință. Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele și



servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (7) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (8) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (9) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc.se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (10) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (11) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (13) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (14) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)
- (15) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (16) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni

*Clasificare a utilizărilor admise după categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament*

## Art. 1 Utilizări admise

- (17) Locuințe individuale și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile, amenajări exterioare), cu o unitate locativă pe parcelă.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (18) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- (19) Instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (20) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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 de parcelă pe toate laturile.
- (21) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

### Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160mp
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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
- (22) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

### Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (24) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (25) Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

## C. Condiții de amplasare

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și 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.



## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (26) Parcelările vor întruni următoarele condiții cumulate:
- front stradal mai mare sau egal cu 15 m
  - adâncimea parcelei sa fie egală sau mai mare decât frontul stradal
  - parcela să aiba formă regulată și o suprafață minimă de 350 mp și maxim 1000mp
- (27) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- (28) În cazul parcelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (29) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (30) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2m și cu cel mult 4m de la aliniament.
- (31) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (32) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar respectând o distanță de minim 6m la fundul parcelei, 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 25mp.
- (33) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (34) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (35) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m. Prin excepție, 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 reprezentarea imobilelor din vecinătate, prin repetitivitate în perioada de constituire a zonei respective etc., 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.
- (36) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.
- (37) 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 2,80 m.
- (38) Garajele se vor retrage cu cel puțin 4,5m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (39) În aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (40) 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 4,5m.
- (41) 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.

## Art. 5 Circulații și accese

- (42) 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 și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- (43) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (44) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- (45) 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:

- (46) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, 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 parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.
- (47) Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
- minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (48) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă /

nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

- (49) 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (50) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
- (51) Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.
- (52) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (53) 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 noi

- (54) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (55) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (56) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (57) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (58) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (59) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (60) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (61) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (62) 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.

### Clădiri existente

- (63) La clădirile existente construite până în anul 1945 se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii



aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.

- (64) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (65) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (66) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (67) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (68) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (69) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (70) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (71) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (72) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

## Art. 11 Împrejurimi

- (73) Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (74) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- (75) Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (76) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

- (77) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.
- (78) 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  $\geq 1,40$  m).

## Art. 1 Procentul maxim de ocuparea terenului

- (79) Pentru utilizările admise - 35%
- (80) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (81) Pentru utilizările admise - 0,9
- (82) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.





## RiEt // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă de activități economice cu caracter terțiar

### A. 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. În 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. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. 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 desfășurat aici.

#### Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune.

#### Subzone

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea U.T.R. Is\_A

**S\_P** - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent **U.T.R. Ei**
- (2) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate
- (3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.

#### Etapele procedurii implică:

- 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament.
  - elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
  - finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
  - încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
  - elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.
- (4) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
  - (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.*

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (11) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (12) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (13) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (14) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (15) Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
- administrative - birouri, sedii de companii etc.
  - financiar-bancare
  - comerciale cu ADC de maximum 3000 mp,
  - alimentație publică
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
  - cazare turistică
  - cercetare științifică
  - cultural



- (16) Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (17) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (18) Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- 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)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (19) Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
- să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### Art. 3 Utilizări interzise

- (20) Locuire de orice tip
- (21) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante
- (22) Depozitare en gros
- (23) Depozitare de materiale refoșabile
- (24) Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000mp
- (25) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine
- (26) Clădiri provizorii de orice natură
- (27) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

## C. Condiții de amplasare

Condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (28) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000mp
  - să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (29) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- (30) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 6m, respectiv a putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (31) 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.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (32) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m
- (33) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (34) Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (35) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (36) 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.

- (37) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (38) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (39) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (40) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (41) 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.
- (42) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (43) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

### Et

- (44) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (45) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### S\_Et

- (46) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte.
- (47) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru U.T.R. Et.
- (48) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (49) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.



## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (50) 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, ArFațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. bovindouri .
- (51) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (52) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (53) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (55) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (56) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (57) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (58) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (59) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (60) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (61) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (62) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (63) Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m . Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (64) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

- (65) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

#### Et, S\_Et

- (66) Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
- (67) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%
- (68) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- (69) 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.
- (70) 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.
- (71) 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 a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

#### Et

- (72) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2
- (73) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
- (74) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,0
- (75) 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 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).

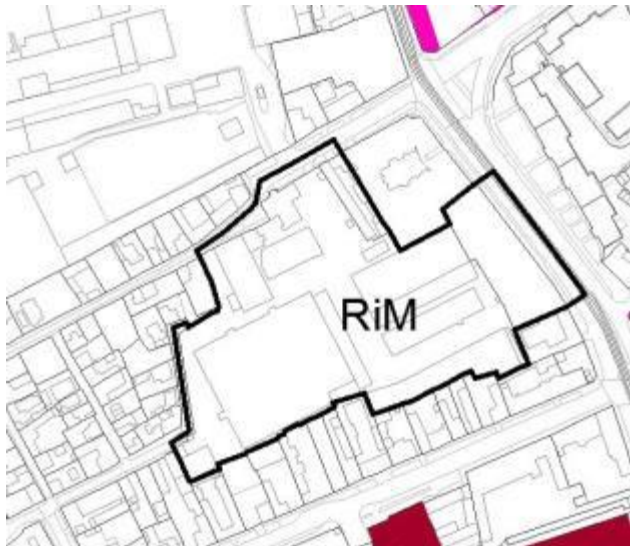


## S\_Et

- (76) Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2
- (77) Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8
- (78) Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R. de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2
- (79) 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 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  $\geq 1,40$  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.
- (80) 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.

## RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

### A. 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. În 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. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. 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 desfășurat aici.

#### Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent U.T.R. Ei
- (2) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate

- (3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale. **Etapile procedurii implică:**

- 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 10% din suprafața totală.** Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată (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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U.
- 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) și de mediu necesare.
- finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
- încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
- elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.

- (4) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări

*Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

## Servituțiile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de **preferință pe** principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.
- (10) 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (12) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (13) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (14) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- (15) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (16) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.
- (17) Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de

activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major - complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
- (19) Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (20) Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (21) Ansambluri mono funcționale rezidențiale.
- (22) Locuire de tip individual.



- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 4 Caracteristicile parcelor

- (24) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 5 Amplasare față de aliniament

- (25) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede

mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

- (26) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (27) 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 6 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (28) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (29) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (30) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- (31) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m, retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

## Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 8 Circulații și accese

- (33) 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.
- (34) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (35) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (36) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

- (37) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (38) 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.
- (39) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (40) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 10 Înălțimea maximă admisă

- (41) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1.55)+P+8+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (42) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (43) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (44) 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.
- (45) 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).
- (46) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (47) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (48) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (49) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.



## Art. 12 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (50) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (51) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (52) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (53) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (54) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (55) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (56) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (57) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (58) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 14 Împrejmuiri



- (59) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (60) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (61) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (62) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- (63) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.
- (64) 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./C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
- (65) 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./C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (66) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
  - Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%
  - Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (67) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
  - Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%

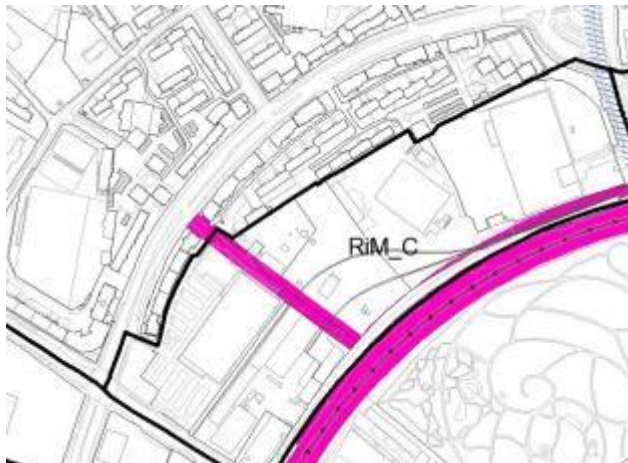
## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (68) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
  - Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
  - Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2
- (69) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
  - Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2
  - Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4
- (70) 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  $\geq 1,40$  m).

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

## RiM\_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă

### A. 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. În 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.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. 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 desfășurat aici.

#### Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la schimbarea destinației, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent U.T.R. Ei.
- (2) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate
- (3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de

contract între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.

#### Etapele procedurii implică:

- 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U. .
- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculele, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
- finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
- încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
- elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.

- (4) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa nr. 3 „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim

special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

## Servituțiile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.
- (10) 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 parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (12) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (13) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (14) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- (15) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (16) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.
- (17) Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major - complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
- (19) Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (20) Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (21) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (22) Locuire de tip individual.
- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (24) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 450mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (25) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrace



aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

- (26) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 6m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (27) 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (28) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (29) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (30) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- (31) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m, retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (33) 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.
- (34) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (35) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (36) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (37) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (38) 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.
- (39) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (40) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (41) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 70 m, respectiv un regim de înălțime de (1-4S)+P+19
- (42) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (43) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (44) 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.
- (45) 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).
- (46) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- (47) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (48) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (49) Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj de tipul placajelor ceramice, metalice sau materiale sintetice, si fatade tip cortina vitrate.
- (50) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (51) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (52) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (53) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.



- (54) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (55) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (56) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (57) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (58) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (59) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



- (60) Nu se admit împrejurimi către spațiul public.
- (61) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

- (62) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.
- (63) 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./C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

**Art. 1** 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./C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Procentul maxim de ocupare a terenului

- (64) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
  - Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (65) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
  - Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (66) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 3,0
  - Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,3
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 4,5
- (67) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0
  - Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 2,4

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

### A. 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:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Timișoara
- 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- 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:

- pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație
- cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (9) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (10) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 4 Utilizări admise:

- (11) Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
  - administrative - birouri, sedii de companii etc.
  - financiar-bancare
  - comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
  - cazare turistică
  - cercetare științifică
  - culturale

- (12) Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

## Art. 5 Utilizări admise cu condiții

- (13) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (14) Garaje publice sau private sub- și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- 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)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (15) Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
- să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

## Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire de orice tip
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comerț en detail cu *suprafața mai mare de 1000mp*
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine
- Clădiri provizorii de orice natură
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

## C. Condiții de amplasare

Condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili curespectarea prevederilor prezentului regulament.

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (16) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 450mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (17) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și

parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

- (18) Extindere de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (19) 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.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (20) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6 m.
- (21) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (22) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- (23) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (24) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (25) 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.
- (26) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (27) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (28) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (29) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (30) 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.
- (31) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (32) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (33) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (34) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (35) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (36) 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.
- (37) 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).
- (38) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (39) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (40) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (41) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (42) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (43) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (44) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (45) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (46) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (47) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (48) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (49) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (50) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (51) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (52) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (53) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (54) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

- (55) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.
- (56) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.
- (57) 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./C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

- (58) 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./C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

**Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:**

- (59) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
- Pentru parcelele comune P.O.T.: maxim = 50%
  - Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (60) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
  - Pentru parcele de colț: P.O.T. maxim = 50%

**Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului**

- (61) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
  - Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3
- (62) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,5
  - Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 2
- (63) 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  $\geq 1,40$  m).

**RrEm // Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros**

## E. 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:

### Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial, cvasiindustrial, comerț en gros

### Organizare urbană:

- pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație
- cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

## Art. 3 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

## Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim

*special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (7) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) 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 2 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (9) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## F. Utilizarea funcțională



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

## Art. 6 Utilizări admise

- (10) Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasi-industrial, comerțului engros, cu materiale de

construcție etc.: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază:

- producție industrială / cvasi-industrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc. - direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, manufacturier, comercial

## Art. 7 Utilizări admise cu condiții

- (11) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servicii speciale instituite.
- (12) Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- (13) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizate astfel încât să nu perturbe traficul.

## Art. 8 Utilizări interzise

- (14) Locuire de orice tip.
- (15) Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (16) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (17) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (18) Garaje în clădiri provizorii.
- (19) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (20) Construcții provizorii de orice natură.
- (21) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (22) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (23) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (24) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## G. Condiții de amplasare

### Art. 9 Caracteristicile parcelor

- (25) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500mp
- să aibă formă regulată

- (26) Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D., cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului Regulament.

### Art. 10 Amplasare față de aliniament

- (27) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (28) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (29) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 11 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (30) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 3 m.
- (31) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”) Prin se va studia întregul front stradal aferent cvartalului și se va evidenția modul de adaptare la acesta.
- (32) Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 12 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (33) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 13 Circulații și accese

- (34) 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.
- (35) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (36) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

- (37) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (38) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 14 Staționarea autovehiculelor

- (39) 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.
- (40) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supratere, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (41) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (42) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 10 m.

## Art. 15 Înălțimea maximă admisă

- (43) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (44) Regimul de înălțime nu va depăși (1-1-5S)+P+4+R
- (45) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 16 Aspectul exterior al clădirilor

- (46) 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.

## Art. 17 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (47) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (48) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (49) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (50) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (51) Fiecare unitate va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 18 Spații libere și spații plantate

- (52) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (53) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (54) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (55) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 19 Împrejmuiri

- (56) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (57) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (58) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (59) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## H. Indici de ocupare și utilizare a terenului



În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 20 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (60) P.O.T.maxim - 60%

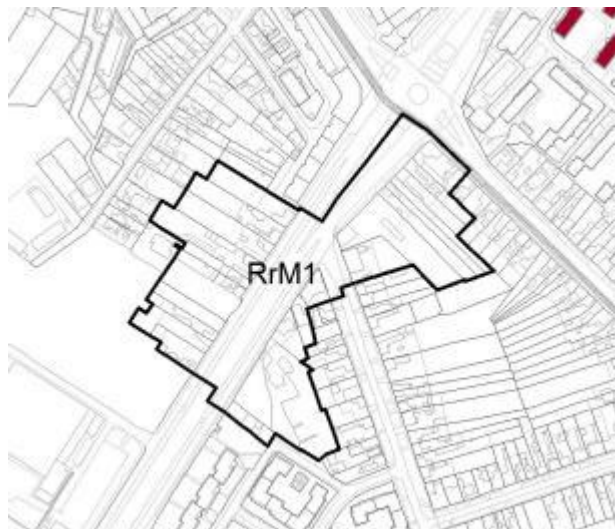
## Art. 21 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (61) C.U.T.maxim - 1,2



## RrM1 // Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

### A. 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 numeroase disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- 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, , cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc.).

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent.
- (2) Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.
- (3) Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.
- (4) Orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o Structură funcțională funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.
- (11) 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 parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (12) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (13) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (14) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.

## B. Utilizarea funcțională



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

### Art. 1 Utilizări admise

- (15) 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.
- (16) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (17) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.

- (19) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (20) 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.
- (21) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (22) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (24) Depozitare en gros.
- (25) Depozitare de materiale refolosibile.
- (26) Comerț en gros.
- (27) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (28) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (29) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (30) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (31) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (32) Locuire de tip individual.
- (33) Construcții provizorii de orice natură.
- (34) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (35) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (36) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (37) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (38) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (39) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp
  - să aibă formă regulată
- (40) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
  - să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (41) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- (42) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

## Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (43) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (44) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și 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 central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- (45) În plus, în cazul parcelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m, iar 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 6 m.

- (46) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- (47) 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (48) Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.
- (49) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (50) 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).
- (51) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație

## Art. 5 Circulații și accese

- (52) 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.
- (53) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (54) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (55) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (56) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (57) 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.
- (58) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (59) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (60) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (61) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (62) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+7+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+8+1R$ . Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m,  $(1-1-5S)+P+9+1R$ . Ultimul 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 cornișă / totală reglementată.
  - 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.
- (63) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (64) 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.
- (65) 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).

- (66) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (67) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (68) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (69) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (70) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (71) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (72) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (73) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (74) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (75) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (76) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală.
- (77) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.



## Art. 11 Împrejmuiri



- (78) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (79) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (80) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (87) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,8
- (88) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,4
- (89) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 4
- (90) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (91) 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.
- (92) 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.

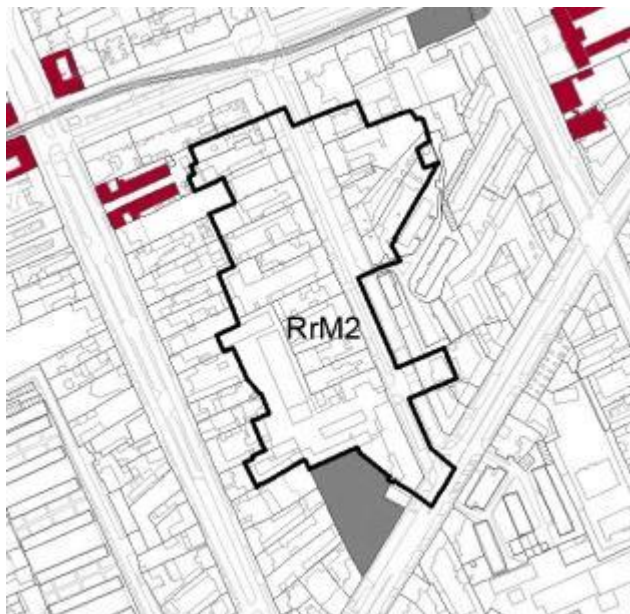
## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (81) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $35\% \times St$  (suprafața terenului)
- (82) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)
- (83) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (84) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (85) 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.
- (86) 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.

**RrM2 // Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis**

## A. Caracterul zonei



### Caracterul existent:

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:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- 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, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc.).

## Art. 1 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent.
- (2) Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.
- (3) Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.
- (4) Orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) 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 și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.
- (11) 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (12) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (13) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (14) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (15) 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.
- (16) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (17) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.



### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.

- (19) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (20) 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.
- (21) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (22) 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:
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (23) 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 re folosibile.
  - 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.
- (24) 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.
  - Construcții provizorii de orice natură.
  - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (25) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (26) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.



- (27) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (28) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (29) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp
  - să aibă formă regulată
- (30) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (31) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- (32) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (33) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (34) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 35 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- (35) În plus, în cazul parcelor cu adâncime mai mare de 50m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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 6 m.

- (36) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor respecta norme specifice.
- (37) 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (38) 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.
- (39) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (40) 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 la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- (41) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

### Art. 5 Circulații și accese

- (42) 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.
- (43) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (44) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (45) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.



- (46) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (47) 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.
- (48) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (49) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (50) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (51) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (52) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+5+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).
  - pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar cea totală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+7+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la alinament, va fi de maximum 12 m.
- (53) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (54) 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.
- (55) 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).

- (56) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (57) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în alinament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (58) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (59) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (60) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (61) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (62) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (63) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (64) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (65) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (66) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (67) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejurimi

- (68) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă

a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

- (69) Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (70) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (76)   | Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,6                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (77)   | Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (78)   | Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3                                                                                                                                                                                                                                      |
| (79)   | 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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor,                                                                    |
| (80)   | suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).                                                                                                                                                                         |
| (81)   | 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. |
| (82)   | 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.                                 |

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

| Art. 1 | Procentul maxim de ocupare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (71)   | Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%<br>— Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)                                                                                                                                                                                                  |
| (72)   | Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =60%<br>— Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)                                                                                                                                                                                                  |
| (73)   | Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 70%                                                                                                                                                                                                                                    |
| (74)   | 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. |
| (75)   | 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.                         |

## RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar 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:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- 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, 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcellarul existent.
- (2) Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.
- (3) Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.
- (4) Orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) 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 construcției urbane de tip deschis și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.
- (11) 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (12) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (13) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (14) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- (15) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- (16) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (17) 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.
- (18) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (19) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (20) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (21) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (22) 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.
- (23) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (24) 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:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței



### Art. 3 Utilizări interzise

- (25) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (26) Depozitare en gros.
- (27) Depozitare de materiale re folosibile.
- (28) Comerț en gros.
- (29) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (30) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (31) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (32) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (33) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (34) Locuire de tip individual.
- (35) Construcții provizorii de orice natură.
- (36) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (37) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (38) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (39) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (40) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (41) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
  - să aibă formă regulată
- (42) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m
  - să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (43) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- (44) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (45) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (46) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (47) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

## Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (48) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.
- (49) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (50) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată

locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (51) În cazul coexistenței pe aceeași 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).

## Art. 5 Circulații și accese

- (52) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (53) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (54) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (55) 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.
- (56) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (57) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (58) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (59) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (60) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere

față de planul fațadei de minimum 1,80m.

- Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+8+1R$ . Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m,  $(1-1-5S)+P+9+1R$ . Ultimul 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 cornișă / totală reglementată.
- 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.

<sup>(61)</sup> Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- <sup>(62)</sup> 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.
- <sup>(63)</sup> 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).
- <sup>(64)</sup> Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- <sup>(65)</sup> Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- <sup>(66)</sup> Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- <sup>(67)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(68)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- <sup>(69)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- <sup>(70)</sup> Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- <sup>(71)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

- <sup>(72)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(73)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(74)</sup> Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- <sup>(75)</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri



- <sup>(76)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(77)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(78)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- <sup>(79)</sup> Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- <sup>(80)</sup> Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)

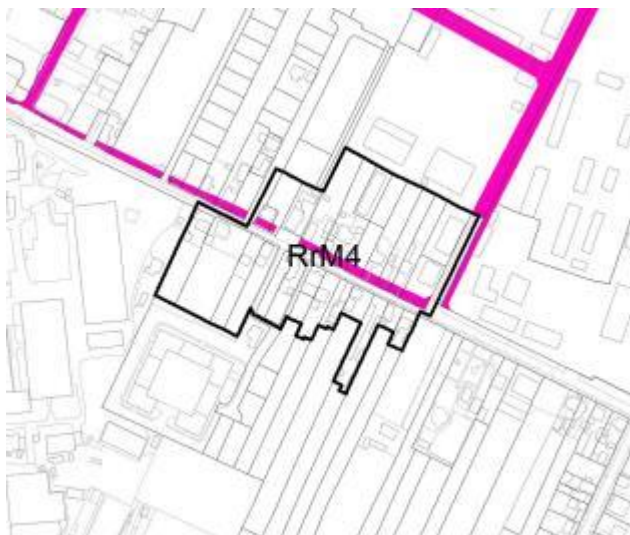
- (81) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (82) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (83) 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.
- (84) 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.

**Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului**

- (85) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,8
- (86) Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 3,4
- (87) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim = 4
- (88) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (89) 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.
- (90) 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**

#### A. 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:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- 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

deschise.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent.
- (2) Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.
- (3) Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.
- (4) Orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

##### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) 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 și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.
- (11) 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (12) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (13) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (14) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (15) 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.
- (16) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (17) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (19) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (20) 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.
- (21) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (22) 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:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței



### Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (24) Depozitare en gros.
- (25) Depozitare de materiale re folosibile.
- (26) Comerț en gros.
- (27) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (28) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (29) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (30) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (31) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (32) Locuire de tip individual.
- (33) Construcții provizorii de orice natură.
- (34) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (35) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (36) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (37) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (38) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

(39) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- să aibă formă regulată

(40) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (41) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- (42) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (43) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (44) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (45) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

## Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (46) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.
- (47) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (48) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată

locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (49) În cazul coexistenței pe aceeași 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).

## Art. 5 Circulații și accese

- (50) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (51) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (52) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (53) 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.
- (54) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (55) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (56) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (57) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (58) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+5+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de

- planul fațadei de minim 1,80 m).
- pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar ceatotală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+7+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - 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.
- (59) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (60) 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.
- (61) 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).
- (62) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (63) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (64) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (65) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (66) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (67) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (68) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (69) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (70) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul

serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (71) 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 acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (72) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (73) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (74) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (75) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (76) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (77) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (78) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (79) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =60%

- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC  
maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (80) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 70%
- (81) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (82) 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.
- (83) 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.

| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- (84) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,8
- (85) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2
- (86) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3
- (87) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (88) 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.
- (89) 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.



## Rrlc // Locuințe colective

### E. Caracterul zonei



#### Caracterul actual:

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar 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.

#### Caracter propus:

Zonă rezidențială de densitate mare, cu construcții mono funcționale de locuințe construite fără aplicarea unui proces de urbanizare. De obicei sunt dezvoltări în urma unor demersuri speculative de mică anvergură.

#### Art. 3 Condiționări primare

- (1) Restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcellarul existent.
- (2) Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.
- (3) Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.
- (4) Orice P.U.Z. sau P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

#### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim

special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi reabilitat și modernizat în baza unei documentații tehnice unitare aplicate la nivel de U.T.R. Tema de proiectare va fi avizată de Instituția Arhitectului Șef.
- (11) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (12) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
  - prezentul P.U.G. prevede realinierea respectiv realinierea este prevăzută printr-un P.U.Z aplicat pe întreg U.T.R.
  - 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
  - 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
- (13) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (14) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (15) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (16) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (17) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

### F. Utilizarea funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților

corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

## Art. 6 Utilizări admise

(18) Locuințe colective și dotări aferente

## Art. 7 Utilizări cu condiții

(19) Funcțiuni terțiare: comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu ADC de maximum 1500mp și cu următoarele condiții:

- 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.
- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților
- 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.
- evacuarea aerului uzat să se facă peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel locuit dacă funcțiunea (alimentație publică) în cauză este localizată la parterul unei clădiri de locuințe.

(20) Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 8 Utilizări interzise

- (21) Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (22) Depozitare en gros.
- (23) Depozitare de materiale re folosibile.
- (24) Comerț en gros.
- (25) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (26) Construcții provizorii de orice natură.
- (27) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (28) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (29) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (30) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## G. Condiții de amplasare

### Art. 9 Caracteristicile parcelor

- (31) Parcele care îndeplinesc cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții sunt construibile:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21m
  - adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp, să aibă formă regulată
- (32) Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.

### Art. 10 Amplasare față de aliniament

- (33) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelor vecine.
- (34) Extindere de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (35) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 11 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (36) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m

- (37) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”))
- (38) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 12 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (39) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct.
- (40) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (41) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 13 Staționarea autovehiculelor

- (42) Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza:
- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
  - în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
  - la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări cu durată limitată și pentru vizitatori
- (43) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (44) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.
- (45) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.
- (46) Necesarul de parcaje:

### Locuințe:

- (47) Un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp.
- (48) 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

### Alte funcțiuni:

- (49) Conform Anexei 2.
- (50) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## Art. 14 Înălțimea maximă admisă

- (51) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (52) În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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).
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1ER. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (53) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 15 Aspectul exterior al clădirilor

- (54) 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.
- (55) 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).
- (56) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (57) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (58) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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.
- (59) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (60) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.



- <sup>(61)</sup> 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.

## Art. 16 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(62)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- <sup>(63)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- <sup>(64)</sup> Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- <sup>(65)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- <sup>(66)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- <sup>(67)</sup> Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

## Art. 17 Spații libere și spații plantate

- <sup>(68)</sup> Pe ansamblul unei parcele, respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(69)</sup> Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- <sup>(70)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- <sup>(71)</sup> 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.



## Art. 18 Împrejurimi

- <sup>(72)</sup> În situația unui sistem urban deschis și a unui parter destinat altor funcțiuni decât locuirea, împrejurimile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 80cm.
- <sup>(73)</sup> Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- <sup>(74)</sup> Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m . Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(75)</sup> Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(76)</sup> Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## H. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Aceste reglementări se vor aplica și în cazul extinderii, mansardării, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 19 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(77)</sup> Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AU:
- cu maximum  $(S)+P+3$ ,  $(S)+P+2+M(R)$  - P.O.T. maxim = 40%
  - de la  $(S)+P+4$ ,  $(S)+P+3+R$  și mai mult - P.O.T. maxim = 20%
- <sup>(78)</sup> Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- cu maximum  $(S)+P+3$ ,  $(S)+P+2+M(R)$  - P.O.T. maxim = 35%
  - cu  $(S)+P+4$ ,  $(S)+P+3+R$  și mai mult - P.O.T. maxim = 20%



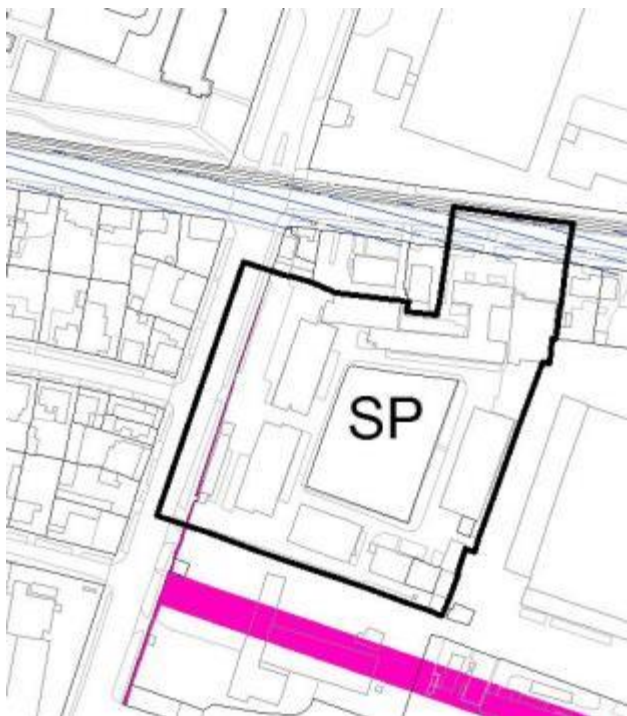
- <sup>(79)</sup> Pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%

### Art. 20 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(80)</sup> Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:
- C.U.T. maxim = 1,2
- <sup>(81)</sup> Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- C.U.T. maxim = 1
- <sup>(82)</sup> 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

**SP//Zonă cu destinație specialăTDS\_MapN  
//Terenuri cu destinație specială  
aparținând Ministerului Apărării  
Naționale**

**A. Caracterul zonei**



Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) 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.
- (2) Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban.
- (3) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).
- (4) Pentru intervenții ce vizează conversia funcțională a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent.
- (5) Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa.
- (6) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către Instituția Arhitectului Șef

**Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții**

- (7) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări

*Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (8) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (9) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

**Art. 3 Reglementări pentru spațiul public**

- (10) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (11) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existente sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (12) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (13) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- (14) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (15) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

**B. Utilizarea funcțională**

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

**Art. 1 Utilizări admise**

- (16) Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.
- (17) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

**Art. 2 Utilizări cu condiții**

- (18) Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și 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 și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (19) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (20) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (21) Condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (22) Planul cadastral existent se va conserva
- (23) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservească activitatea de bază.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament



- (24) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
- (25) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (26) 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 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

(27) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (28) 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 4,5 m.
- (29) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (30) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (31) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.
- (32) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune 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 parcelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (33) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (34) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (35) Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.
- (36) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (37) Înălțimea clădirilor va respecta cumulativ următoarele criterii limitative:
  - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m și respectiv un regim de înălțime de  $(1-1.5S)+P+4+R(M)$
  - se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
  - 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.

- (38) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (39) 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 noi

- (40) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.  
(41) Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice  
(42) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (43) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.  
(44) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
(45) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.  
(46) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.  
(47) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (48) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.  
(49) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.  
(50) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



- (51) În funcție de necesitatea funcțională.  
(52) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul mansardării, supraetajării, extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (53) Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 60%,

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (54) Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 1,2



## Tf // Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

### A. Caracterul zonei

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranță circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).



### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:
  - Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
  - Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - secțiunea I - rețele de transport
  - Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară
  - Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
  - 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 și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
  - Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
  - Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

- Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spațiul public vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (7) Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.
- (8) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (9) 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

- <sup>(10)</sup> Utilitățile ce deserveșc clădiri se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- <sup>(11)</sup> În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice:
- elemente ale infrastructurii feroviare - căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranță circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc., în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.
- <sup>(12)</sup> Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale: clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant.



### Art. 2 Utilizări cu condiții

- <sup>(13)</sup> Elemente ale infrastructurii publice - traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc., cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

### Art. 3 Utilizări interzise

- <sup>(14)</sup> În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
  - publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri etc.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- <sup>(15)</sup> Nu este cazul.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- <sup>(16)</sup> Conform cerințelor tehnice.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- <sup>(17)</sup> Conform cerințelor tehnice.

### Art. 4 Circulații și accese

- <sup>(18)</sup> Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.
- <sup>(19)</sup> 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 și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare. Se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale și vehiculare.

### Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- <sup>(20)</sup> În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa în mod obligatoriu clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice.
- <sup>(21)</sup> Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

### Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- <sup>(22)</sup> Înălțimea maximă admisă este de 32m în punctul cel mai înalt.
- <sup>(23)</sup> Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- <sup>(24)</sup> 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).
- <sup>(25)</sup> Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- <sup>(26)</sup> Se va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural.
- <sup>(27)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

### Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(28)</sup> 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.

- (29) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (30) Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.

## Art. 10 Împrejmuiri



- (31) 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 și 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 și înaltă.
- (32) 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.
- (33) Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul masardării, supraetajării, extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (34) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40%

- (35) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (36) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,1
- (37) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim = 3



## Tr // Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

### A. Caracterul zonei

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 centura de ocolire, racordurile către A1. Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

#### Art. 1 Condiționări primare



- (1) Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z. prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente

tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
- (7) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (8) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (9) Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (10) Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (11) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (12) Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior





## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

<sup>(13)</sup> Nu este cazul.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

<sup>(14)</sup> Nu este cazul.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

<sup>(15)</sup> Nu este cazul.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

<sup>(16)</sup> Nu este cazul.

### Art. 5 Circulații și accese

<sup>(17)</sup> Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trasa stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

<sup>(18)</sup> În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

<sup>(19)</sup> Nu este cazul.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

<sup>(20)</sup> 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).

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(21)</sup> Zona e echipată edilitar complet.
- <sup>(22)</sup> Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- <sup>(23)</sup> Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine.
- <sup>(24)</sup> Firidele de bransament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri.
- <sup>(25)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare.
- <sup>(26)</sup> Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(27)</sup> Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

### Art. 11 Împrejmuii

- <sup>(28)</sup> 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 criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.
- <sup>(29)</sup> 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 și înaltă.
- <sup>(30)</sup> 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.
- <sup>(31)</sup> Celelalte împrejmuii, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(32)</sup> Nu este cazul.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(33)</sup> Nu este cazul.

**TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan**

## A. Caracterul zonei



Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc. - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.  
Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.  
Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri dacă nu sunt îndeplinite următoarele condiții:
  - Suprafața terenului pentru care se intenționează introducerea în intravilan este de cel puțin 5ha
  - Terenul respectiv este alipit actualei limite de intravilan pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său
- (2) Excepții de la condițiile enunțate anterior pot fi făcute numai în baza Avizului de Oportunitate.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03 „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U.

Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Nu este cazul.
- (6) În cazul introducerii în intravilan se va reglementa prin P.U.Z. cu respectarea reglementărilor pentru categoria de U.T.R. în care se va face încadrarea, conform prezentului regulament.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (7) Pajiști, fânețe
- (8) Pășunat. Culturi agricole diverse, pepiniere
- (9) Unități agricole/ferme existente
- (10) Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (11) Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun. Ciupercării, sere, alte clădiri de producție.
- (12) Construcții anexe și amenajări pentru exploatarea agricolă, cu următoarele condiții:
  - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatarea agricolă
  - parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
  - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fână
  - terenul va fi înscris în registrul agricol
  - exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic
  - în cadrul exploatarea va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărie în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarea agricolă.
- (13) În cazul introducerii în intravilan se va reglementa prin P.U.Z. cu respectarea reglementărilor pentru categoria de U.T.R. în care se va face încadrarea, conform prezentului regulament.



## Art. 3 Utilizări interzise

- (14) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (15) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (16) Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament Art. 3 Nu este cazul. Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (17) Nu este cazul.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (18) Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

### Art. 5 Circulații și accese

- (19) Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate.
- (20) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (21) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (22) Nu este cazul.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (23) Nu este cazul

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (24) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora..

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (25) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- (26) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (27) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (28) Eliminarea arborilor maturi este interzisă. Defrișarea se poate face doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme necesitatea. Se conservă cursurile de apă naturală și



### Art. 11 Împrejurimi

- (29) În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (30) Pentru utilizările admise (Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere): P.O.T. maxim = 0%
- (31) Pentru construcții și amenajări agricole: P.O.T. max se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora
- (32) Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole P.O.T. max = 10% - se raportează la suprafața zonei

dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

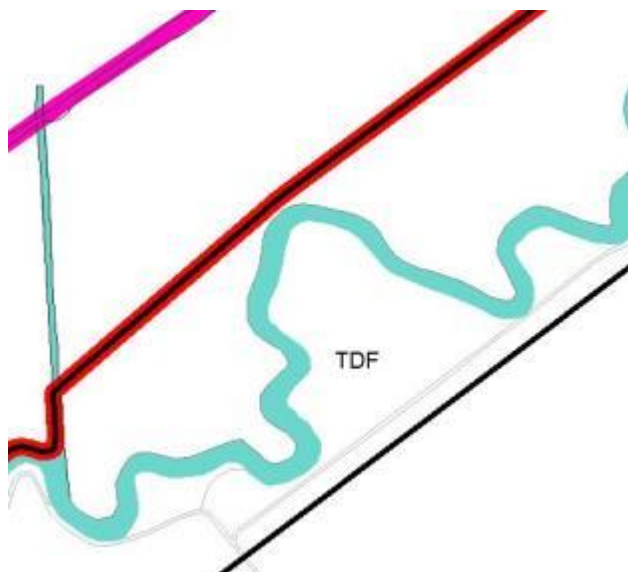
| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- |                 |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <sup>(33)</sup> | Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere<br>C.U.T. max=0                                                                                                                         |
| <sup>(34)</sup> | Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole<br>C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei<br>dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a<br>exploatației agricole) |



## TDF // Terenuri cu destinație forestieră

### A. 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 și protejarea pădurilor aflate în imediata vecinătate a orașului. Proximitatea zonelor locuite, ce determină un aflus important de persoane ce caută recreerea, petrecerea timpul liber, drumetia pe teritoriul acestora, generează o vulnerabilitate suplimentară, ce impune instituirea unor reglementări mai stricte și detaliate de utilizare, care să vină în completarea prevederilor Codului Silvic.

**Subzone:**

**S\_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite**

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de terenuri. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.
- (2) Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri dacă nu sunt îndeplinite următoarele condiții, cu respectarea Codului Silvic:
  - Suprafața terenului pentru care se intenționează introducerea în intravilan este de cel puțin 5 ha
  - Terenul respectiv este alipit actualei limite de intravilan pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său
  - la momentul întocmirii P.U.Z. se vor utiliza tipurile de U.T.R. și procedura de urbanizare aferentă conform prezentului Regulament

Excepții de la condițiile enunțate anterior pot fi făcute numai în baza Avizului de Oportunitate.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.



### Servituțile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Nu este cazul.

### B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 4 Utilizări admise:

- (8) Exploatare în regim silvic

### Art. 5 Utilizări cu condiții:

- (9) Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.
- (10) Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”- U.T.R. Tr - cu

condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

## Art. 6 Utilizări interzise

- <sup>(11)</sup> Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- <sup>(12)</sup> Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație.
- <sup>(13)</sup> Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.
- <sup>(14)</sup> Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc.), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.
- <sup>(15)</sup> Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.
- <sup>(16)</sup> Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- <sup>(17)</sup> Nu este cazul.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- <sup>(18)</sup> Nu este cazul.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- <sup>(19)</sup> Nu este cazul.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- <sup>(20)</sup> Nu este cazul.

### Art. 5 Circulații și accese

- <sup>(21)</sup> Se conservă actuala rețea de drumuri de exploatare.
- <sup>(22)</sup> Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Circulații și accese

- <sup>(23)</sup> Sunt interzise accesul și parcare automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- <sup>(24)</sup> Nu este cazul.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- <sup>(25)</sup> Nu este cazul.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- <sup>(26)</sup> Nu este cazul.

## Art. 10 Împrejmuiuri

- <sup>(27)</sup> Nu sunt admise împrejmuiuri, indiferent de structura de proprietate.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 11 Procentul maxim de ocupare a terenului

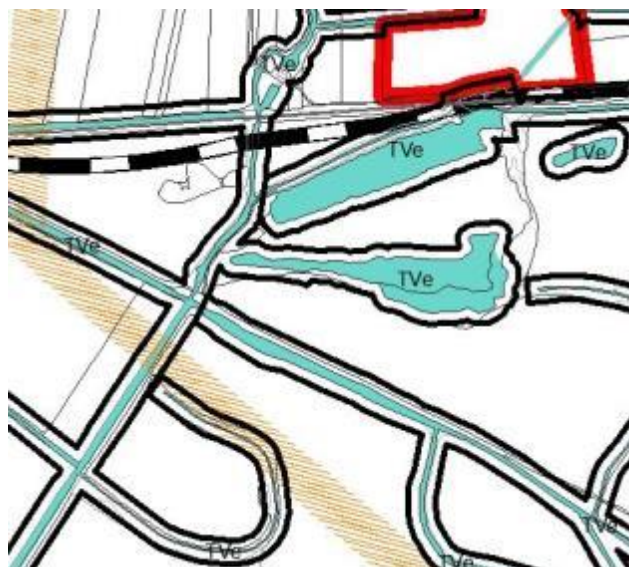
- <sup>(28)</sup> P.O.T. maxim = 0%

### Art. 12 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(29)</sup> C.U.T. maxim = 0

**TVe // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan**

## A. Caracterul zonei



Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor verzi-albastre protejate prin prezentul UTR.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul

urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Nu este cazul.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 4 Utilizări admise



- (7) Plantații înalte, medii și joase
- (8) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (9) Amenajare hidrotehnică
- (10) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### Art. 5 Utilizări cu condiții

- (11) 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.

### Art. 6 Utilizări interzise

- (12) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (13) Nu este cazul.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (14) Nu este cazul.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (15) Nu este cazul.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (16) Nu este cazul.

## Art. 5 Circulații și accese

<sup>(17)</sup> Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

<sup>(18)</sup> Sunt interzise accesul și parcare autovehiculelor pe teritoriul zonelor verzi.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

<sup>(19)</sup> Nu este cazul.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

<sup>(20)</sup> Nu este cazul.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

<sup>(21)</sup> Nu este cazul.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

<sup>(22)</sup> Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi.

<sup>(23)</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă fără expertiză dendrologică.

<sup>(24)</sup> Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

## Art. 11 Împrejmuiiri

<sup>(25)</sup> Nu este cazul.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(26)</sup> Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 0%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(27)</sup> Pentru utilizările admise C.U.T. maxim- 0



## UAapp // Zonă de urbanizare - Zonă de agrement public sau/și privat

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Activități de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului.

Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapale procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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

tehnic-economici. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

## Servituțiile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (8) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (9) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (10) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (11) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (12) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (13) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise

### Agrement public și privat:

- alimentație publică
- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
- picnic
- sport în aer liber
- echitație
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (piscină, ștrand, bazin, spectacole, picnic, grătare, etc.), alei, parcaje
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber

## Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

### Agrement public și privat:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement public și privat, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
- profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
- să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului public
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

## Art. 3 Utilizări interzise



- (14) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (15) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

### Agrement public și privat:

- (16) Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă / drum
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
  - adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 30 mp
- (17) Se admit operațiuni de divizare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

### Agreement public și privat:

- (18) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 7m de la aliniament.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

### Agreement public și privat:

- (19) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5m de la limitele laterale de proprietate.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

### Agreement public și privat:

- (20) 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 4,5 m.
- (21) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (22) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### Agreement public și privat:

- (23) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (24) Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor.

### Necesarul de parcaje:

### Agreement public și privat:

- (25) 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.
- (26) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.
- (27) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

### Agreement public și privat:

- (28) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). 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 (semnificațiile

prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - etaj retras).

- (29) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- (30) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- (31) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (32) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

### Agreement public și privat:

- (33) Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.
- (34) Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și 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 și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române.
- (35) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (36) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.
- (37) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- (38) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

### Agreement public și privat:

- (39) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (40) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (41) Eliminarea arborilor maturi este interzisă imediat pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Art. 11 totală și Împrejmuiri



**Acord public și privat:**

- <sup>(42)</sup> Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- <sup>(43)</sup> Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- <sup>(44)</sup> Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul.
- <sup>(45)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**D. Indici de ocupare și utilizare a terenului**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

**Acord public și privat:**

- <sup>(46)</sup> P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

**Acord public și privat:**

- <sup>(47)</sup> C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

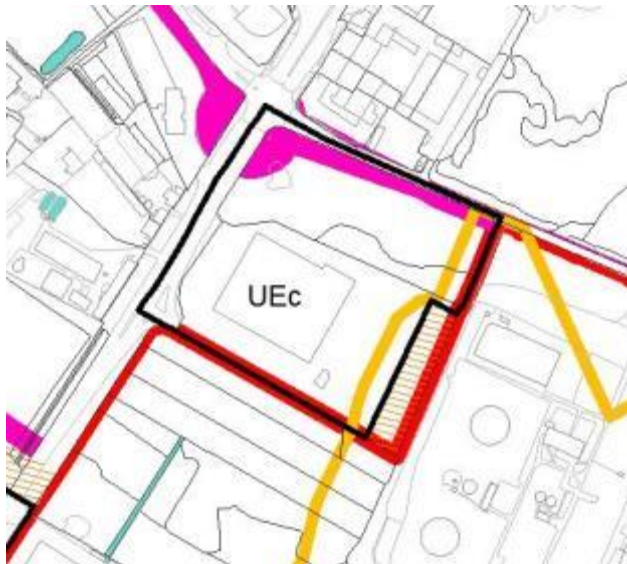
**Acord privat:**

- <sup>(48)</sup> C.U.T. maxim = 0,1 pentru toate utilizările admise.



## UEc // Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Zonă dedicată activităților comerciale de tip "retail", cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**

1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

— Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un

P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate. **Etapele procedurii implică:**

- 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 R.L.U. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 10% din suprafața totală**. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată (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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
- 8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

— **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uls.

- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (8) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (13) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (14) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în

aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

- (15) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (16) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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.

### Art. 1 Utilizări admise

- (17) Comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- (18) Comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- (19) Comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- (20) Comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (21) Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:
- să fie complementare unei activități de tip comercial - servicii pentru produse comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală;
  - clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice;
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
- (22) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Locuire de orice tip
- (24) Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale
- (25) Garaje în clădiri provizorii
- (26) Construcții provizorii de orice natură
- (27) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (28) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 60m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000mp

— să aibă formă regulată

- (29) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D., cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului Regulament.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (30) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (31) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (32) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (33) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (34) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (35) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (36) 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.
- (37) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (38) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (39) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

- (40) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (41) 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.
- (42) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (43) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (44) la cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (45) Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.
- (46) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (47) 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.
- (48) 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).
- (49) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în



peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (50) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (51) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (52) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (53) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (54) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (55) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (57) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (58) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (59) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă

## Art. 11 Împrejmuiri

- (60) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (61) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (62) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (63) P.O.T. maxim - 40%

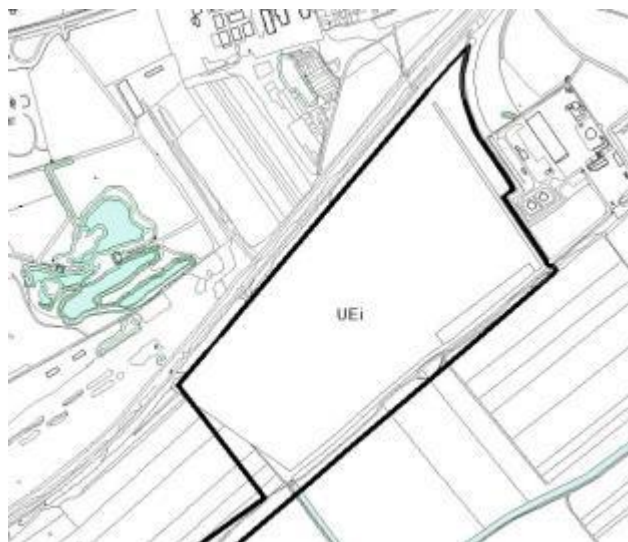
### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (64) C.U.T. maxim - 1



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

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și 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.

**S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea R.L.U. aferent Uva.**

**S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea R.L.U. aferent Uis.**

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapile procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF privind Oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile 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, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor**, parametrii tehnico-economici. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 strădală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), în cotă fixă de minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic

stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) subzonele:

- (5) **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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
- (6) **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uls.
- (7) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (8) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (10) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (11) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (12) Conform prevederilor din planșa U03 *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (13) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (14) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (15) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (16) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (17) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (18) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 6 Utilizări admise

- (19) Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:
  - producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază
  - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
  - sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
  - incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
  - formare profesională
  - poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

### Art. 7 Utilizări admise cu condiții

- (20) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (21) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.



## Art. 8 Utilizări interzise

- (22) Locuire de orice tip.
- (23) Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (24) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (25) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (26) Garaje în clădiri provizorii.
- (27) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (31) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (33) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (34) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (35) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai

mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

- (36) 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.
- (37) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor
- (38) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m.
- (39) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (40) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (41) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 4 Circulații și accese

- (42) 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.
- (43) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (44) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (45) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (46) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (47) 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.
- (48) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.



- (49) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (50) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.  
 (51) Regimul de înălțime nu va depăși (1-25)+P+4+R.  
 (52) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (53) 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.  
 (54) 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).

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

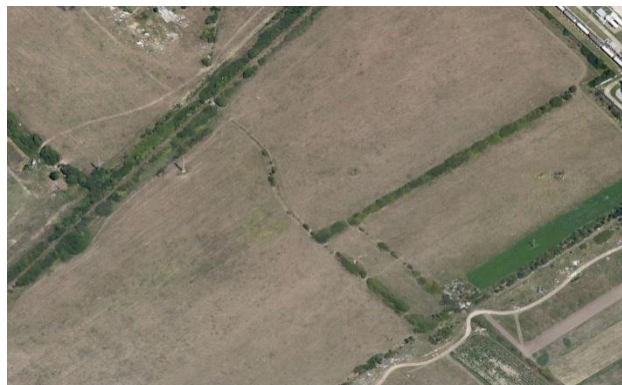
- (55) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.  
 (56) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
 (57) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.  
 (58) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.  
 (59) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (60) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.  
 (61) În funcție de necesarul și prevederile proiectelor de specialitate pentru rețele edilitare și gestionarea apelor industriale și pluviale se vor prevedea bazine de retenție a apelor în mod natural, care vor fi considerate ca parte a spațiilor libere și plantate.  
 (62) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.  
 (63) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.  
 (64) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize

dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 10 Împrejmuiri



- (65) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.  
 (66) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.  
 (67) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.  
 (68) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (69) P.O.T. maxim = 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (70) C.U.T.maxim = 1,4



## UEI// Zonă de urbanizare-Zonă de depozitare și logistică

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, ca regulă, în zone monofuncționale specifice.

**S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea R.L.U. aferent Uva.**

**S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea R.L.U. aferent Uis.**

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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, parametri tehnico-economici. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U. .
4. R.L.U. aferente tramei R.L.U. aprobarea P.U.Z.;
  5. elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

— **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uls.

- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (8) Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (13) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (14) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (15) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (16) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (17) Structură funcțională dedicată activităților de depozitare și logistică
  - depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
  - recepția și expediția mărfurilor
  - transfer intermodal
  - operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
  - activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc.), sociale etc. - direct legate de funcția de bază
  - servicii direct legate de activitatea de bază

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) 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. și a măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.
- (19) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, sociale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (20) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- (21) 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.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Locuire de orice tip.
- (23) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (24) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (25) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (26) Garaje în clădiri provizorii.

- (27) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (31) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (33) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (34) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (35) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. În situația parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (36) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6 m.
- (37) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (38) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (39) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (40) 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.
- (41) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (42) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (43) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (44) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (45) 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.
- (46) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterrane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (47) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor
- (48) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire



de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrace față de aceasta cu minimum 10 m.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (49) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (50) Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.
- (51) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (52) 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.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (53) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (55) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (56) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (57) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (58) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (59) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (60) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (61) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

### Art. 11 Împrejmuiri

- (62) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (63) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- (64) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

- (65) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (66) P.O.T.maxim - 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (67) C.U.T.maxim - 1,4



## UEm // Zonă de urbanizare - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

### A. 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, desfășurate de întreprinderi mici și mijlocii (dezvoltări greenfield). Clădirile modulare de tip hală, grupate în ansambluri dedicate, coerente și unitare, adăpostesc un număr variabil de unități economice și includ spațiile de producție și depozitare, administrative, de desfacere, prezentare etc. Accesul pentru clienți / public și cele tehnologice sunt în general separate și 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.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **Reparcelarea terenurilor** cuprinde următorii pași:

- OportunitateOportunitateconstituirea 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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.:
- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
- 8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (8) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (9) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (10) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (11) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (12) Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc.: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază
- (13) Mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc. - direct legate de funcția de bază
- (14) Sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
- (15) Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (16) Comerț engros de dimensiune mică și medie
- (17) Formare profesională

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (18) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (19) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- (20) Garaje publice sau private supraterrane 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.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (21) Locuire de orice tip.
- (22) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (23) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (24) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (25) Garaje în clădiri provizorii.
- (26) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (27) Construcții provizorii de orice natură.
- (28) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (29) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (30) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (31) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (32) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500mp
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (33) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (34) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (35) 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 parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (36) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 3 m.
- (37) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (38) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (39) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (40) 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.

- (41) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (42) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (43) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (44) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (45) 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.
- (46) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (47) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor
- (48) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 10 m.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (49) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (50) Regimul de înălțime nu va depăși (1-25)+P+4+R.
- (51) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (52) 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.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (53) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (55) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- <sup>(56)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- <sup>(57)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

**Art. 1** Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(66)</sup> P.O.T.maxim = 60%

**Art. 2** Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(67)</sup> C.U.T.maxim = 1,4

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- <sup>(58)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(59)</sup> Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- <sup>(60)</sup> Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- <sup>(61)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

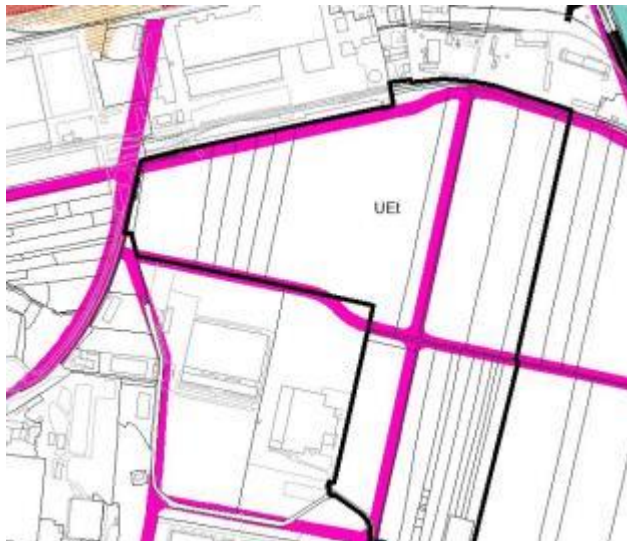


- <sup>(62)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- <sup>(63)</sup> Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(64)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(65)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțelesele urbanistic.



**UEt // Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar****A. 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 C.U.T.

**Subzone:**

**Ulc - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar**

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapile procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **Reparcelarea terenurilor** cuprinde următorii pași:

- OportunitateOportunitateconstituirea 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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
- **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uls.

- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (8) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (13) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (14) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau

propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

- (15) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (16) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (17) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (18) Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
  - administrative - birouri, sedii de companii etc.
  - financiar-bancare
  - comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
  - cazare turistică
  - cercetare științifică
  - culturale
- (19) Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (20) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (21) Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - 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)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (22) Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
  - să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Locuire de orice tip
- (24) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante
- (25) Depozitare en gros
- (26) Depozitare de materiale refolosibile
- (27) Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000mp

- (28) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine  
 (29) Clădiri provizorii de orice natură  
 (30) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.



## C. Condiții de amplasare

### Art. 4 Caracteristicile parcelor

- (31) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000mp
  - să aibă formă regulată
- (32) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

### Art. 5 Amplasare față de aliniament

- (33) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelor vecine.
- (34) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (35) 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 parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 6 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (36) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (37) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (38) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (39) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 8 Circulații și accese

- (40) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (41) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (42) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (43) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (44) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (45) 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.
- (46) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (47) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa



exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 10 Înălțimea maximă admisă

### Et

- (48) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (49) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### S\_Et

- (50) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte.
- (51) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru U.T.R. Et.
- (52) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (53) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (54) 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.
- (55) 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).
- (56) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (57) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 12 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (58) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (59) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (60) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- (61) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (62) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (63) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (64) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (65) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (66) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 14 Împrejmuiri



- (67) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (68) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (69) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (70) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

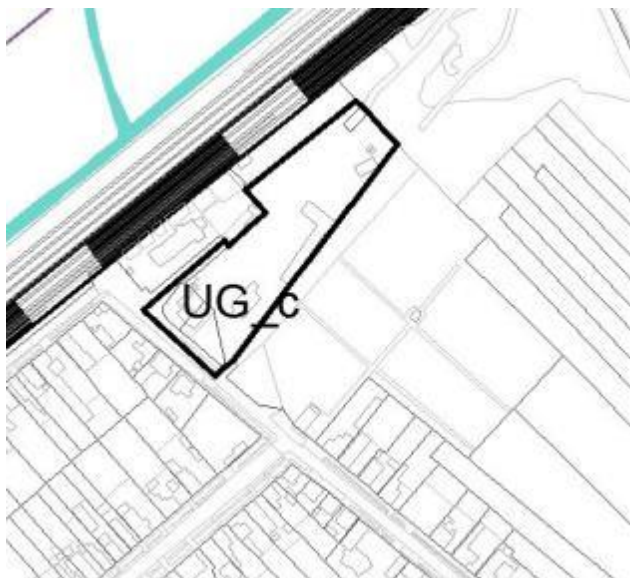
- <sup>(71)</sup> Pentru parcelele comune P.O.T. maxim = 50%
- <sup>(72)</sup> Pentru parcelele de colț P.O.T. maxim = 60%
- <sup>(73)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public P.O.T. maxim = 75%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(74)</sup> Pentru parcelele comune C.U.T. maxim = 2,4
- <sup>(75)</sup> Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 2,8
- <sup>(76)</sup> Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim=3,0

**UG\_c // Zonă de urbanizare -Zonă de gospodărire comunală-Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor**

## A. Caracterul zonei



### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

### Caracterul propus

Cimitire.

## Art. 1 Condiționări primare

- (1) In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF privind Oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile 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, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor**, parametri tehnico-economici.
  4. OportunitateOportunitateaprobarea P.U.Z.
  5. elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru

echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului 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. realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  7. întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (5) 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.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (10) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

- (11) Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (13) Piețele publice și zone de acces vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (14) Lucrări funerare sub și supraterane
- (15) Spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber
- (16) Crematorii
- (17) Spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (18) Clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- (19) Circulații - alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- (20) Se conservă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

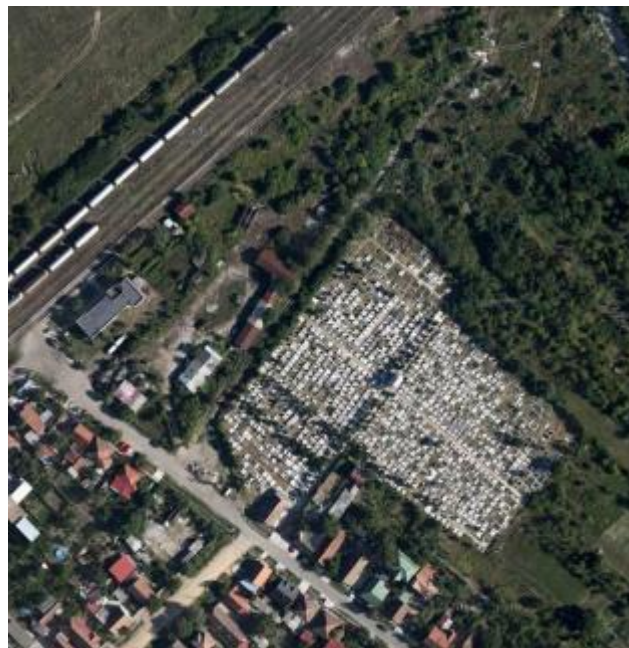
### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (21) Nu este cazul.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (24) Construcții provizorii de orice natură.
- (25) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (26) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (27) Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice, în vigoare.
- (28) Densitatea brută va fi de 7,5 - 10 mp/loc (1000 - 1350 locuri/ha)

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (29) Se va stabili prin P.U.Z regenerare urbana.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (30) 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.
- (31) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) 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 6 m.
- (33) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 5 Circulații și accese

- (34) Se conservă accesele existente.
- (35) Noi accese se pot stabili, după caz, prin sau P.U.Z. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (36) Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (37) Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcuri special amenajate.
- (38) 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

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (39) 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.
- (40) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (41) 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 noi

- (42) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (43) Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- (44) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (45) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, simlipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau aluminiul.
- (46) Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.
- (47) Se interzic învelitori din tablă profilată
- (48) Raportul plin-gol la parter va fi de două treimi în favoarea suprafețelor vitrate raportat la întreaga suprafață a fațadei exterioare pentru construcții de alimentație publică.
- (49) Se interzic clădiri care generează o suprafață de fațadă oarbă la parter mai mare de un sfert din suprafața desfășurată a fațadelor exterioare.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (50) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (51) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (52) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- (53) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (54) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (55) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (56) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (57) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (58) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (59) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (60) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



- (61) Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .
- (62) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (63) Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu caracterul zonei și în cazul unei extinderi cu caracterul împrejurimii existente în măsura în care aceasta are o valoare arhitecturală proprie.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului



Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(64)</sup> Pentru utilizările admise P.O.T. maxi - 2%

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(65)</sup> Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 0,04

## Uls\_A // Zonă de urbanizare - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

### A. 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 și serviciilor publice.

Funcțiunile sunt de tip medical, administrativ, sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Retragerea și modul de ocupare deschisă a terenului împreună cu un parcelar deschis generează spațiu public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare și marcante în structura urbană.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în P.U.G., pentru a se evita dispersia urbană.
- (3) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință. Prin derogare teritoriul minim poate fi stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (4) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. Oportunitate
4. aprobarea P.U.Z.
5. elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului 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 (piețe, spații verzi etc.), 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 lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.
8. Întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în domeniul public.
- (5) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (7) **S\_Uls:** 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (8) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (9) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (10) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la

elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (11) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (12) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (13) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (14) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (15) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (16) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (17) Instituții sau servicii publice și de interes public
- (18) Clădiri de cazare în sistem internat pentru instituțiile de învățământ

### Art. 2 Utilizări cu condiții

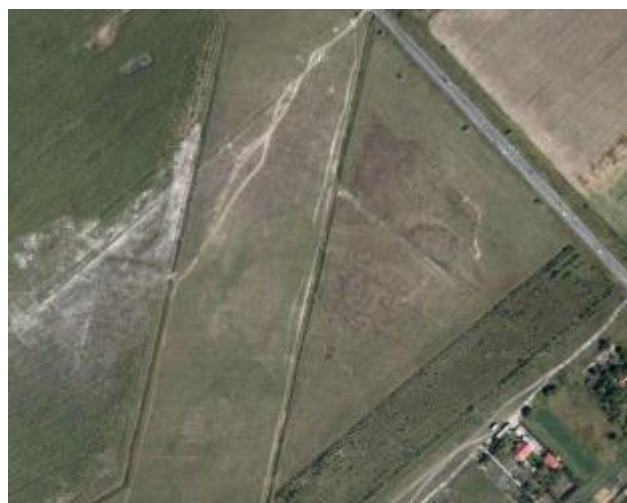
- (19) Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996
- (20) Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în U.T.R.
- (21) Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- (22) Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public

### Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- (24) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (25) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (26) Construcții provizorii de orice natură.
- (27) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

- (28) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (29) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- (30) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (31) Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (33) Se conservă structura parcellară existentă.
- (34) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (35) Retragera va fi de minim 5 m față de aliniament.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (36) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- (37) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși 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, măsurată la cornișa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

- (38) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.
- (39) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (40) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (41) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (42) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile
- (43) Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească
- (44) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acusticăetc.)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (45) 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.
- (46) Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- (47) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- (48) Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat destinat vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (49) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și respectiv 1-5S+P+4+R
- (50) Imobilele existente își vor păstra regimul de înălțime
- (51) Corpuri de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.
- (52) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (53) 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.
- (54) 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).

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (55) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (56) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori
- (57) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (58) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (59) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (60) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (61) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (62) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



- (63) În situația în care împrejurimile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele regului:



- Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și 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

### D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

| Art. 1 | Procentul maxim de ocupare a terenului |
|--------|----------------------------------------|
|--------|----------------------------------------|

- <sup>(64)</sup> Pentru parcele comune maxim - 60%
- <sup>(65)</sup> Pentru cele situate pe colț maxim - 75%

| Art. 2 | Coeфициentul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- <sup>(66)</sup> Pentru parcele comune maxim - 2,2
- <sup>(67)</sup> Pentru cele situate pe colț maxim - 2,8

**ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici**

**A. 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 diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

**Subzone:**

**U**

**U Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici**

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în P.U.G., pentru a se evita dispersia urbană.
- (3) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

**Etapele procedurii implică:**

1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publicăpublică
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
  - **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Șef).
  - **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
- (5) Prin P.U.Z. d Pentru subzonele menționate se vor respecta reglementările aferente:
- **S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Va
  - **S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** - a se vedea R.L.U. aferent U.T.R. Et.
  - **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Is
- (6) Procesul de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (8) Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (13) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (14) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (15) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (16) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)
- (17) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (18) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa *U03\_Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință* R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special*, respectiv *B.Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

### Art. 1 Utilizări admise

#### U

- (19) Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

#### U Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (20) Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.
- (21) Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un .

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (22) **U** - sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.
- (23) **U Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici** având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.
- (24) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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 activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile. de la limitele parcelei, pe toate direcțiile

(25) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RL.

## Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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

(26) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 3 Utilizări interzise

- (27) orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (28) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și 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.

## Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (29) Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru locuințele înșiruite
  - 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
  - adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul
  - parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 1200 mp
  - să aibă formă regulată
- (30) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- (31) În cazul parcelelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (32) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte
- (33) Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor



- (34) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism
- (35) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei 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

## Art. 3 Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- (36) 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
- (37) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (38) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
- (40) 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 depășească 2,8 m
- (41) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

### ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- (42) 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.

### U Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (43) 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 cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același 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.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

### ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- (44) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

### U Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (45) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5m.
- (46) Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.
- (47) 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. În acest caz distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5m.

### Necesarul de parcaje:

- (48) Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj , pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

## Art. 6 Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (49) Locuințe colective mici:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (50) Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
- două locuri de parcare.
- (51) Alte activități:
- conform Anexei 2

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

### ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- (52) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și etaj, 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+ER, (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, ER - nivel retras).
- (53) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
- (54) Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre

următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterrane.

## U Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (55) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterrane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (56) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- (57) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (58) 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).
- (59) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (60) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- (61) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (62) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (63) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (64) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (65) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (66) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (67) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (68) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (69) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (70) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (71) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (72) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (73) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (74) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (75) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (76) Pentru utilizările admise P.O.T. 35%
- (77) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private P.O.T. 25%
- (78) 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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

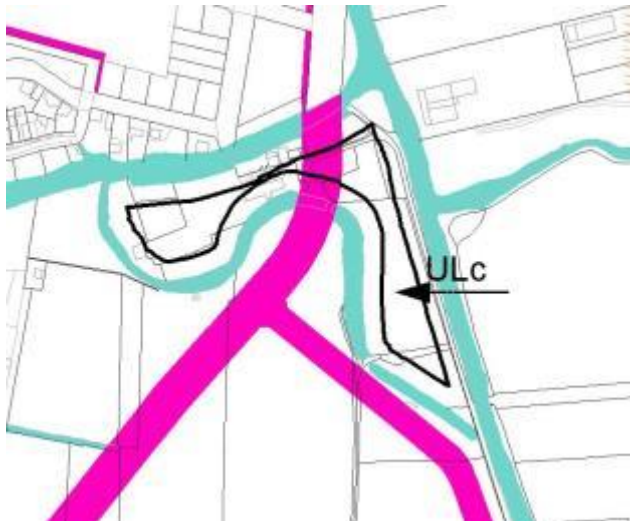
- (79) Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 0,9
- (80) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private C.U.T. maxim - 0,5.
- (81) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe 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  $\geq 1,40$  m).



## ULc // Zonă de urbanizare Ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială - ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în P.U.G., pentru a se evita dispersia urbană.
- (3) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

#### Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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, traficului, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii

tehnic-economici. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publicăpublică
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
  - **S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin



Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Șef).

- **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

**Pentru:**

- S\_UVa - Zonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea R.L.U. aferent Va.
  - S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea R.L.U. aferent ls.
  - S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea R.L.U. aferent Et.
- (5) Pentru terenurile necesare S\_Uls se vor utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (8) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament

#### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (10) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (13) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, 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 fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (14) 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.
- (15) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
- prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de Regenerare Urbană prevede realinierea
  - 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
  - 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
- (16) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule
- (17) cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (18) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (19) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (20) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (21) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

#### B. Utilizarea funcțională



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

## Art. 6 Utilizări admise

(22) Locuințe colective și dotări

## Art. 7 Utilizări cu condiții

- (23) Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu ADC de maximum 1500mp și cu următoarele condiții:
- 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.
  - 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.
  - 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
- (24) Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 8 Utilizări interzise

- (25) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (26) Depozitare en gros.
- (27) Depozitare de materiale re folosibile.
- (28) Comerț en gros.
- (29) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (30) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (31) Construcții provizorii de orice natură.
- (32) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (33) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (34) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (35) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (36) Parcele care îndeplinesc cumulative, fiecare în parte următoarele condiții sunt construibile:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m
  - adâncimea să fie mai mare sau egală cu 18 m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp
  - să aibă formă regulată
- (37) Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (38) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelor vecine.
- (39) Extindere de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (40) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (41) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (42) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).
- (43) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (44) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

- (45) 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 6m.
- (46) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (48) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (49) Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza în garaje colective subterane.
- (50) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (51) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.
- (52) Staționarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul P.U.Z. de Regenerare Urbană:
- (53) în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
- (54) în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- (55) la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitatăși vizitatori
- (56) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.
- (57) Necesarul de parcaje:

### Locuințe:

- (58) un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- (59) două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

### Alte funcțiuni:

- (60) Conform Anexei 2
- (61) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (62) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (63) În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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).

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-55)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-55)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (64) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (65) 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.
- (66) 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).
- (67) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (68) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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, fâțuită.
- (69) 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.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (70) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (71) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (72) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (73) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (74) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- (75) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (76) Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (77) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (78) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (79) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## Art. 10 Împrejmuiri

- (80) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (81) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (82) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (83) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (84) Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 40%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult P.O.T. maxim = 20%
- (85) Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 35%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult P.O.T. maxim = 20%

### Pentru alte funcțiuni (dotări)

- (86) P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (87) Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: C.U.T. maxim = 1,1
- (88) Pentru imobilele de locuit: C.U.T. maxim = 1
- (89) 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

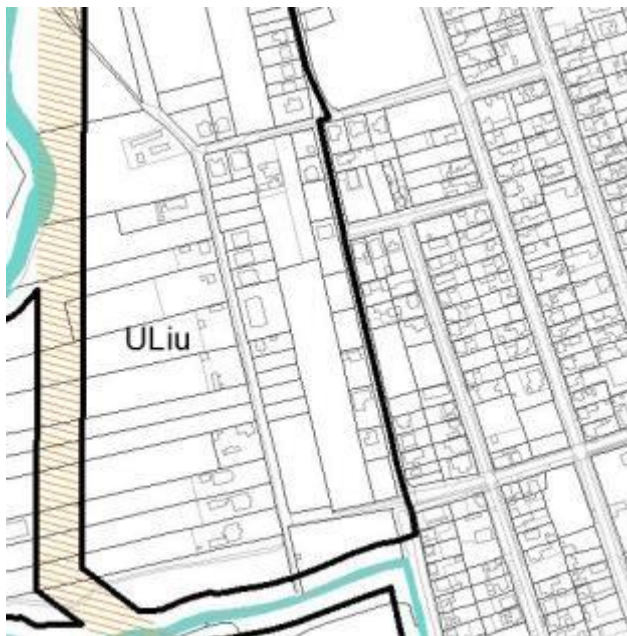
## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la



## ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

### A. 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 diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### Subzonă:

**ULiu - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.
- (2) Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în P.U.G., pentru a se evita dispersia urbană.
- (3) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

#### Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 parcellarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
8. întabularea noii structuri parcellare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică

- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
  - **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Șef).
  - **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
- (5) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (7) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțile de utilitate publică:

- (8) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (9) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)
- (10) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (11) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantății de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (13) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

- (14) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)
- (15) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (16) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (17) Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (18) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- (19) instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (20) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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 de parcelă pe toate laturile.
- (21) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160mp
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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

- (22) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 3 Utilizări interzise

- (23) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (24) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (25) Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.



## C. Condiții de amplasare

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și 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.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (26) Parcelările vor întruni următoarele condiții cumulate:
- front stradal mai mare sau egal cu 15m
  - adâncimea parcelei sa fie egală sau mai mare decât frontul stradal
  - parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 350 mp

— să aibă formă regulată

- (27) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- (28) În cazul parcelelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (29) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (30) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.
- (31) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (32) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea totală a parcelei, 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 25mp.
- (33) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (34) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (35) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m. Prin excepție, 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, prin repetitivitate în perioada de constituire a zonei respective etc., 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.



- (36) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.
- (37) 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 2,80 m.
- (38) Garajele se vor retrage cu cel puțin 4,5m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (39) În aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (40) 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 4,5m.
- (41) 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.

## Art. 5 Circulații și accese

- (42) 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 parcelor 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.
- (43) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (44) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (45) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- (46) 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:

- (47) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, 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, adăugare de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.

- (48) Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

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

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (49) 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 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- (50) 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (51) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
- (52) Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.
- (53) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (54) 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 noi

- (55) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (56) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (57) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (58) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablănefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (59) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.



- (60) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (61) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (62) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (63) 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.

## Clădiri existente

- (64) La clădirile existente construite până în anul 1945 se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.
- (65) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (66) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (67) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (68) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (69) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (70) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (71) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (72) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (73) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (74) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (75) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (76) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (77) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (78) Pentru utilizările admise - 35%,
- (79) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (80) Pentru utilizările admise - 0,9,
- (81) Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.
- (82) În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

## UM1 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire închis- adiacentă principalelor artere de trafic

### A. 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 10% din suprafața totală**. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată (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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.:
  - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
8. întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
  - **S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs.
- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (8) Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (9) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va

face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- <sup>(10)</sup> Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- <sup>(11)</sup> Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- <sup>(12)</sup> Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- <sup>(13)</sup> Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- <sup>(14)</sup> Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- <sup>(15)</sup> Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- <sup>(16)</sup> Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- <sup>(17)</sup> Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- <sup>(18)</sup> 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.
- <sup>(19)</sup> Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

- <sup>(20)</sup> La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- <sup>(21)</sup> Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- <sup>(22)</sup> Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- <sup>(23)</sup> Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldurăetc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- <sup>(24)</sup> Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- <sup>(25)</sup> 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- <sup>(26)</sup> Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- <sup>(27)</sup> Depozitare en gros.
- <sup>(28)</sup> Depozitare de materiale refolosibile.
- <sup>(29)</sup> Comerț en gros.
- <sup>(30)</sup> Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- <sup>(31)</sup> Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- <sup>(32)</sup> Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- <sup>(33)</sup> Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- <sup>(34)</sup> Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- <sup>(35)</sup> Locuire de tip individual.
- <sup>(36)</sup> Construcții provizorii de orice natură.

- (37) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (38) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (39) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (40) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (41) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (42) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 22m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp
  - să aibă formă regulată
- (43) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
  - să aibă formă regulată și o suprafață mai mare de 1000mp

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (44) Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).
- (45) Prin excepție, pentru parcelele destinate prin P.U.Z. de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m.
- (46) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (47) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (48) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și 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 central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- (49) 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. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m, iar 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 6 m.
- (50) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- (51) Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (52) Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.
- (53) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (54) 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 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.
  - 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.
- (55) Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



## Art. 5 Circulații și accese

- (56) 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.
- (57) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (58) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (59) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (60) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (61) 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.
- (62) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane.
- (63) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (64) Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.
- (65) 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.
- (66) Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (67) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+7+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+8+1R$ . Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m,  $(1-1-5S)+P+9+1R$ . Ultimul 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 cornișă /

totalăreglementată.

- 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.
- (68) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (69) 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.
- (70) 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).
- (71) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (72) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (73) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (74) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.
- (75) Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara aprobat prin HCL 455/ din 10.10.2014

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (76) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (77) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (78) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (79) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (80) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (81) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (82) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (83) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (84) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (85) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (86) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

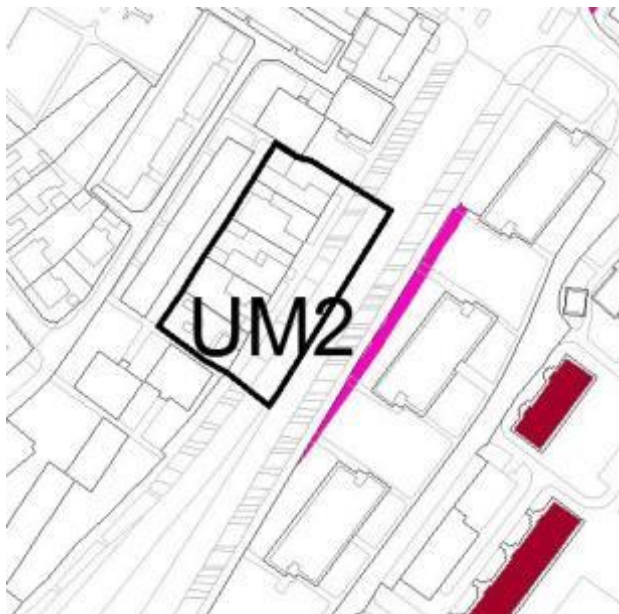
- (87) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (88) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =60%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- (89) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (90) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (91) 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.
- (92) 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.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (93) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,4
- (94) Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 2,8
- (95) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim = 3
- (96) 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 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).
- (97) 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.
- (98) 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.

## UM2 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor de importanță locală

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

#### Caracter propus

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 și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Sunt adesea în zona periferică a structurii urbane dezvoltate până în prima jumătate a sec. XX, adesea neomogen, cu înălțime la cornișă variabilă de până la 12m, parcelar omogen, adesea rămase ca grupări-insulă în zone cu parcelar deschis.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică

- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
  - **S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uls.
- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (8) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (13) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (14) 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 2,00 - 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (15) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (16) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (17) 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.
- (18) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (19) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (20) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă care va avea o adâncime pe domeniul public de maxim 29cm. 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 și 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.
- (21) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (22) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldurăetc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- (23) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- 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



<sup>(24)</sup> 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:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

<sup>(25)</sup> 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 re folosibile.
- 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.

<sup>(26)</sup> Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri mono funcționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

<sup>(27)</sup> Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

<sup>(28)</sup> Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

<sup>(29)</sup> Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

<sup>(30)</sup> Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

<sup>(31)</sup> Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp
- să aibă formă regulată

<sup>(32)</sup> Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

<sup>(33)</sup> 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.

<sup>(34)</sup> Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

<sup>(35)</sup> Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor

de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

- (36) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 35 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.
- (37) În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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 6 m.
- (38) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor respecta norme specifice.
- (39) 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (40) 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.
- (41) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

#### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (42) 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).
- (43) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație

#### Art. 5 Circulații și accese

- (44) 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.
- (45) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (46) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (47) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (48) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (49) 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.
- (50) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (51) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (52) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (53) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

#### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (54) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+5+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).
  - pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar cea totală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+7+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - 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.

- (55) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (56) 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.
- (57) 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).
- (58) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacente.
- (59) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (60) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (61) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (62) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (63) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (64) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (65) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (66) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (67) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- (68) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (69) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejurimi

- (70) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (71) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (72) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (73) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (74) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- (75) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- (76) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (77) 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.

- (78) 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.

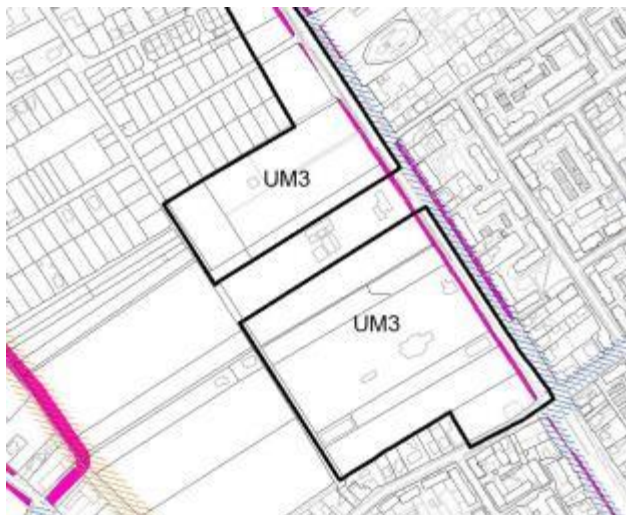
| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (79) | Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (80) | Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (81) | Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcage colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (82) | 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 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 $\geq 1,40$ m). |
| (83) | 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.                                                                                          |
| (84) | 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.                                                                                                                  |



## UM3 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

### A. 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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 rețelilor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  1. întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
  - (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
    - **S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R.UIs.

- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (8) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (13) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate care 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (14) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (15) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- (16) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise



- (17) 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.
- (18) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (19) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (20) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (21) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (22) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldurăetc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- (23) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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

(24) 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:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

- (25) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (26) Depozitare en gros.
- (27) Depozitare de materiale re folosibile.
- (28) Comerț en gros.
- (29) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (30) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (31) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (32) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (33) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (34) Locuire de tip individual.
- (35) Construcții provizorii de orice natură.
- (36) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (37) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (38) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (39) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (40) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (41) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 900mp
  - să aibă formă regulată
- (42) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau

egală cu 40 m

— să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (43) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (44) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 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.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (45) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.
- (46) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (47) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (48) 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 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente
  - 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 sau spații destinate unor activități permanente



- (49) Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## Art. 5 Circulații și accese

- (50) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (51) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doilea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (52) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (53) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (54) 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.
- (55) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (56) Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.
- (57) 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.
- (58) Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (59) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+7+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+8+1R$ . Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 36 m,  $(1-1-5S)+P+9+1R$ . Ultimul 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 cornișă / totală reglementată.
  - 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.
- (60) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (61) 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.
- (62) 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).
- (63) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (64) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (65) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (66) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

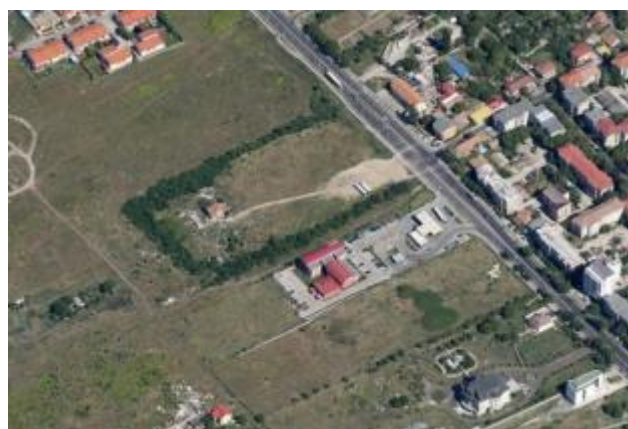
- (67) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (68) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (69) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (70) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (71) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.



## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (72) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (73) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (74) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (75) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (76) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (77) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (78) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $35\% \times St$  (suprafața terenului)
- (79) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 60%.
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)
- (80) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public P.O.T. maxim = 75%

- (81) 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.
- (82) 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 +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (83) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,4
- (84) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
- (85) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3
- (86) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (87) 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.
- (88) 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 +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

## UM4 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

### A. 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) 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., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
  - **S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs.

- (5) În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare a unor categorii de obiective de utilitate publică.
- (6) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (8) UM4
- (9) -Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Această reglementare are caracter definitiv.
- (10) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (11) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțile de utilitate publică:

- (12) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (13) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (14) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (15) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (16) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de

minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

- (17) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (18) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională



## Art. 1 Utilizări admise

- (19) 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.
- (20) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (21) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

## Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (22) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (23) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (24) 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.
- (25) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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

- (26) 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:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

- (27) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (28) Depozitare en gros.
- (29) Depozitare de materiale re folosibile.
- (30) Comerț en gros.
- (31) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (32) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (33) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (34) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (35) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (36) Locuire de tip individual.
- (37) Construcții provizorii de orice natură.
- (38) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (39) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (40) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (41) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (42) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (43) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp
  - să aibă formă regulată
- (44) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (45) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- (46) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (47) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (48) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (49) 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

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (50) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.
- (51) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (52) Retragera 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 cu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (53) În cazul coexistenței pe aceeași 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).

## Art. 5 Circulații și accese

- (54) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (55) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (56) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (57) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (58) 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.
- (59) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (60) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (61) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (62) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (63) Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+5+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m).
  - pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 25 m iar ceatotală nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+7+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la alinament, va fi de maximum

12 m.

- (64) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (65) 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.
- (66) 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).
- (67) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (68) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în alinament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (69) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (70) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (71) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (72) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (73) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (74) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (75) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (76) 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 acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- (77) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (78) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (79) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

- (90) 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.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (80) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (81) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (82) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (91) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,4
- (92) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,6
- (93) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2
- (94) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (95) 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.
- (96) 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.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (83) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%
- (84) Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $35\% \times St$  (suprafața terenului)
- (85) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%
- (86) Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)
- (87) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- (88) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (89) 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

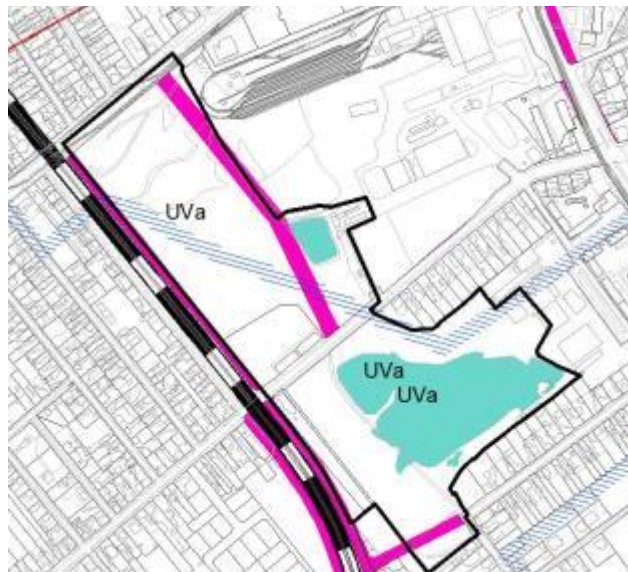
## UVa // Zonă urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

### A. Caracterul zonei

#### Caracterul actual:

Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

**S\_Va - Subzonaspațiilor verzipublice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter



### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapile procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF privind Oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile 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, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. se vor menține în mod obligatoriu subzonele **Vpa**, așa cum sunt ele delimitate în P.U.G.
  - (5) Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor.
  - (6) 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 U.T.R.
  - (7) Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
  - (8) 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. Această reglementare are caracter definitiv.

(9) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

(10) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțile de utilitate publică:

- (11) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (12) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (13) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (14) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (15) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (16) Plantații înalte, medii și joase
- (17) Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- (18) Mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (19) Edicule, componente ale amenajării peisagere

- (20) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (21) Unități de alimentație publică, cu adc de maxim 120 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)
- (22) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- (23) Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (24) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (25) Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (26) 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.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (27) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (28) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (29) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.
- (30) Pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. în situație extinderii suprafețelor verzi.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (31) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (32) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.





## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (33) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.

## Art. 5 Circulații și accese

- (34) Accesul actual, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui studiu stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (35) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (36) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (37) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (38) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (39) Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (40) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (41) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (42) 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 noi

- (43) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (44) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (45) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (46) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (47) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (48) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (49) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (50) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (51) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (52) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (53) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (54) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (55) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 85% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (56) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 11 Împrejmuiri



- <sup>(57)</sup> Împrejmuirile se vor realiza ca și garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză. Zona opacă va avea o înălțime maximă de 80cm.
- <sup>(58)</sup> Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .

D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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 întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(59)</sup> Pentru construcții temporare de alimentație publică și comerț- 5%
- <sup>(60)</sup> Pentru construcții socio culturale - 10%

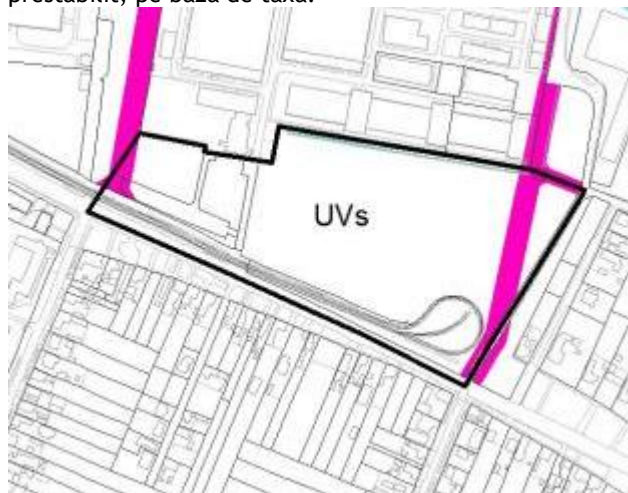
Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(61)</sup> Pentru utilizările admise - 0,1

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

## A. 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.



## Art. 1 Condiționări primare

- (1) In toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapile procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor

constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. de urbanizare se pot organiza subzone **UVs** în cadrul unor spații verzi cu alt caracter și în interiorul unor zone rezidențiale sau de alt tip.
  - (5) Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
  - (6) 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.
  - (7) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (8) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim*



special, respectiv *B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

## Servituțiile de utilitate publică:

- (9) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (10) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (11) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (12) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (13) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (14) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte și un concept de iluminat public unitar, integrat în conceptul municipal) Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (15) Plantații înalte, medii și joase
- (16) Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- (17) Mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (18) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (19) Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (20) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (21) Terenuri de sport în aer liber
- (22) Tribune pentru spectatori
- (23) Construcții pentru activități sportive vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- (24) Unități de alimentație publică, cu adc de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc.)

- (25) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (26) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (27) Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (28) 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.



### Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (30) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (31) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.
- (32) Pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. în situația extinderii suprafețelor verzi ce includ un complex sportiv.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (33) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.



## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (34) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (35) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.

## Art. 5 Circulații și accese

- (36) Accesele actuale, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (37) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (38) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (39) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc.)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (40) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (41) Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (42) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20m și respectiv (1-5S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (43) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (44) 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.
- (45) 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 noi

- (46) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (47) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (48) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

## Clădiri existente

- (49) În cazul unor clădiri de mari dimensiuni (săli polivalente, bazine olimpice etc.) construite între 1945 și 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau placări ceramice și nu le va modifica sau elimina. Este obligatorie analiza documentațiilor tehnice inițiale așa cum au fost ele preluate de la institutele de proiectare, arhivate și gestionate de administrația locală sau județeană conform legii 50/1991, art. 36.
- (50) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc.)
  - producere de energie
  - utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (51) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (52) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (53) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- (54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (55) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (56) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (57) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (58) cuprinde obligatoriu măsuri de:

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (59) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (60) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o

acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- <sup>(61)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

### Art. 11 Împrejmuiri



- <sup>(62)</sup> Împrejmuirile se pot realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde aferent complexului sportiv în cauză.
- <sup>(63)</sup> Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .

### D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic.

#### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(64)</sup> Pentru utilizările admise - 10%,

#### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(65)</sup> Pentru utilizările admise - 0,2

## UVt // Zonă urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic

### A. 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.
- (2) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- (3) **Etapele procedurii implică:**
  1. obținerea Avizului INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF 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, parametri tehnico-economici. **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 R.L.U. . Suprafețele de teren

aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor 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 minim 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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și 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 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 (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), 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 de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
  8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- (4) Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
  - (5) 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. Această reglementare are caracter definitiv.
  - (6) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
  - (7) Nu se admite publicitatea comercială în zonă.
  - (8) Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc.).

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (9) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (10) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (12) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.



- (13) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat.
- (14) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (15) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (16) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (17) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

## Art. 1 Utilizări admise

- (18) Plantații înalte, medii și joase
- (19) Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- (20) Mobilier urban
- (21) Edicule, componente ale amenajării peisagere, sere etc.
- (22) Construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc., conform tematicii propuse
- (23) Grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere (g) unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc.)

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (24) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (25) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (26) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (27) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (28) Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (29) Retrăgerea față de aliniament este de minim 5m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (30) Retrăgerea față de limitele laterale și posterioare este de minim 5m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (31) Distanța între clădiri va fi de minim jumătate din înălțimea la atic.

### Art. 5 Circulații și accese

- (32) Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc.
- (33) Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.



- (34) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (35) 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 îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (36) Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservească 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.
- (37) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (38) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10m și respectiv  $(1-2S)+P+1$ . Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (39) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regulul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

### Clădiri pentru expoziții și activități culturale

- (40) Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (41) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (42) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (43) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (44) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală ventilate, elemente ceramice ventilate, mozaicuri turnate in situ, similiapiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (45) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (46) Raportul plin-gol va fi cel specific programului iar suprafețele vitrate vor acoperi cel puțin 2 treimi din suprafața totală a închiderilor perimetrice iar din acestea închiderile fixe nu vor ocupa mai mult de jumătate.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (47) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (48) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (49) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (50) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (51) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- (52) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (53) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (54) Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
- (55) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (56) Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

## Art. 11 Împrejurimi



- (57) Spre spațiul public și parcelele vecine aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurimi. Împrejurimile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (58) Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Art. 12 Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(59)</sup> P.O.T. maxim=10 %

Art. 13 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(60)</sup> C.U.T. maxim = 0,2

**Va // Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

## A. Caracterul zonei



Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

### Subzone

**S\_Va - Subzonaspațiilor verzipublice aferente arterelor de circulație sau introduse în U.T.R. uri de locuire (L)**

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.
- (3) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui P.U.Z. al cărui teritoriu de studiu va fi zona verde marcată de U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (4) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (5) Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent și la zonele limitrofe a ochiurilor de apă existente. Se interzice eliminarea acestora și limitarea accesului public la acestea.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.



### Servituțiile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Depasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională



## Art. 4 Utilizări admise

- (13) Plantații înalte, medii și joase
- (14) Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- (15) Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (16) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (17) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (18) Unități de alimentație publică, adică de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc) ca și construcții temporare pe structuri ușoare.
- (19) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- (20) Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale

## Art. 5 Utilizări cu condiții

- (21) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (22) conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (23) 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.

## Art. 6 Utilizări interzise

- (24) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (25) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (26) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (27) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor.

- (28) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (29) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 5 Circulații și accese

- (30) Accesele actuale, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (31) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (32) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (33) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (34) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (35) Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (36) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (37) 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.

### Clădiri provizorii pentru alimentație publică și comerț

- (38) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Clădirile vor avea caracter provizoriu și vor fi realizate ca și construcții ușoare pe structură din lemn sau metal.
- (39) Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii.



- (40) Se interzice realizarea de paste arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (41) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (42) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (43) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (44) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (45) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (46) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (47) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (48) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (49) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (50) 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, pe baza unei documentații tehnice de specialitate. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (51) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## Art. 11 Împrejurimi

- (52) Împrejurimile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.
- (53) Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip gard viu sau structuri înverzite, de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

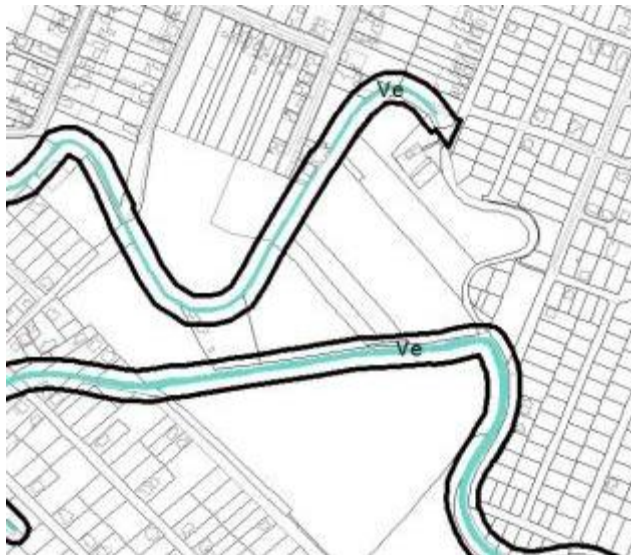
- (54) Pentru utilizările admise - 5%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (55) Pentru utilizările admise - 0,1

## Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

### A. Caracterul zonei



Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (2) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (6) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (7) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### B. Utilizarea funcțională



### Art. 1 Utilizări admise

- (9) Plantații înalte, medii și joase
- (10) Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- (11) Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (12) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (13) Amenajare hidrotehnică
- (14) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (15) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (16) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (17) Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

#### Zone constituite

- (18) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

#### Zone de restructurare

- (19) În zone de restructurare se asigură obligatoriu protejarea și dezvoltarea expansivă a culoarelor/traseelor prin instituirea de culoare de protecție tip Ve, conectarea acestora la spații de tip Vs și Va, respectiv generarea unor zone tip Vs sau Va în proximitatea lor.

#### Zone de urbanizare

- (20) Conform planșei „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”, se vor institui prin reglementarea aplicată în cadrul procedurii de urbanizare zone tip Ve ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unor zone de tip UVa sau UVs. În 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.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (21) Nu este cazul.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (22) Nu este cazul.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (23) Nu este cazul.

### Art. 5 Circulații și accese

- (24) Traseele vor urma cursul natural sau artificial existent al unor canale sau cursuri de apă. Acestea pot fi modificate doar în urma unui Plan director și P.U.Z. al cărui temă de proiectare să aibă ca obiectiv principal racordarea la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate alternativă, piste velo, pietonale, coridoare ecologice etc. Tema va fi avizată de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (25) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

- (26) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (27) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (28) Nu este cazul.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (29) Nu este cazul.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (30) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (31) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (32) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (33) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (34) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (35) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (36) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- (37) Este interzisă îndiguierea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.



Art. 11 Împrejurimi



<sup>(38)</sup> Nu este cazul.

D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(39)</sup> Pentru utilizările admise - 0,5%,

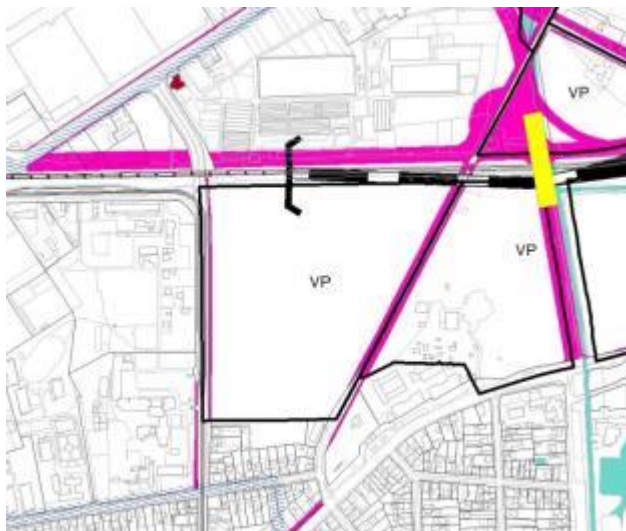
Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(40)</sup> Pentru utilizările admise - 0,01



## Vp // Zonă verde- păduri în intravilan

### A. Caracterul zonei



Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G., P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

**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**

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.
- (2) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

**S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement**

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (4) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (5) Nu este cazul.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (6) Exploatare în regim silvic
- (7) Drumuri colectoare sau de acces.

**S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement**

- (8) Pentru următoarele utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete:
  - promenadă, alergare
  - odihnă
  - călărie
  - deplasări velo
- (9) Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

**S\_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite**

- (10) Se conservă utilizarea actuală

### Art. 2 Utilizări cu condiții

**S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement**

- edicule - chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
  - acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și 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
- (11) Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.
  - (12) Se admite schimbarea destinației pășunilor în fânețe.

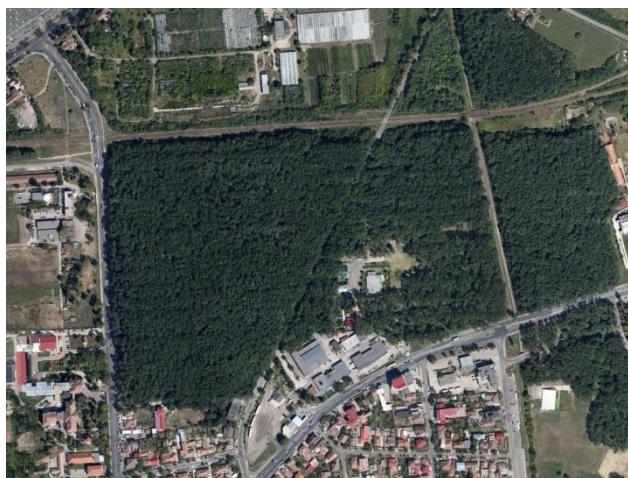
### Art. 3 Utilizări interzise

- (13) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (14) Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S\_Vpa, reglementate la pct.2.
- (15) 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 și întreținere.
- (16) Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.
- (17) Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

(18) Nu este cazul.



### Art. 2 Amplasare față de aliniament

(19) Nu este cazul.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

(20) Nu este cazul.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(21) Nu este cazul.

### Art. 5 Circulații și accese

#### S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (22) Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (afere zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z.
- (23) Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (24) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (25) Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice.

### Art. 6 Staționarea autovehicolelor

- (27) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

(28) Nu este cazul.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

(29) Nu este cazul.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

(30) Nu este cazul.

#### S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (31) Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (32) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (33) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (34) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (35) Echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

#### S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (36) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.
- (37) Intervenții importante asupra acestora se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general - pădure de agrement, pe baza unui .
- (38) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

### Art. 11 Împrejmuiri

- (39) Maxim 2,2m, cu soclu de max. 40 cm, opac iar restul înălțimii din materiale ce permit vederii să treacă.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (40) Pentru utilizările admise - 0 %,

#### S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (41) 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

- (42) P.O.T. = 0 %

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|

(43) C.U.T. = 0

**S\_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement**

(44) 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**

(45) C.U.T. = 0

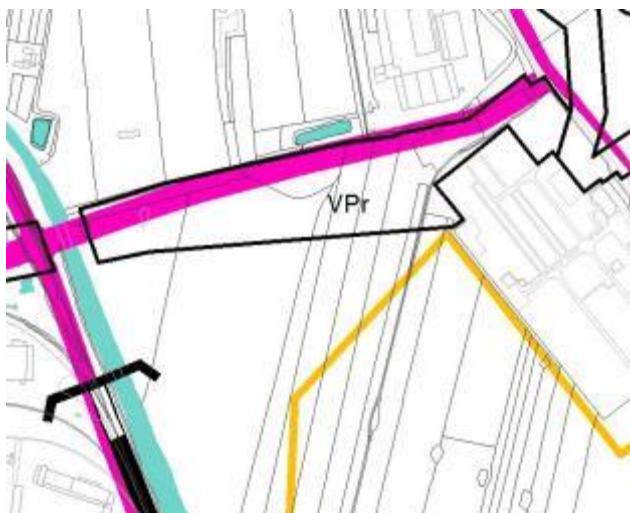


**Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică**

## A. Caracterul zonei

Aceste zone cuprind:

- spații verzi cu rol de protecție față de rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi, stații de epurare a apelor uzate
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate.



## Art. 1 Condiționări primare

- (1) Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.
- (2) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (4) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (5) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu

elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (7) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (8) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (9) Plantații înalte, medii și joase. În conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (10) Spații verzi cu acces public, cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- (11) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (12) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă
- (13) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (14) Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (15) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (16) Nu este cazul.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (17) Nu este cazul.



## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

(18) Nu este cazul.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(19) Nu este cazul.

## Art. 5 Circulații și accese

- (20) Se vor racorda la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate alternativă, piste velo, pietonale, coridoare ecologice etc.
- (21) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (22) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (23) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.



## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

(24) Nu este cazul.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

(25) Nu este cazul.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (26) Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.
- (27) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (28) Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui proiect de specialitate în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- (29) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

## Art. 11 Împrejurimi

(30) Nu este cazul.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(31) Pentru utilizările admise - 0 %,

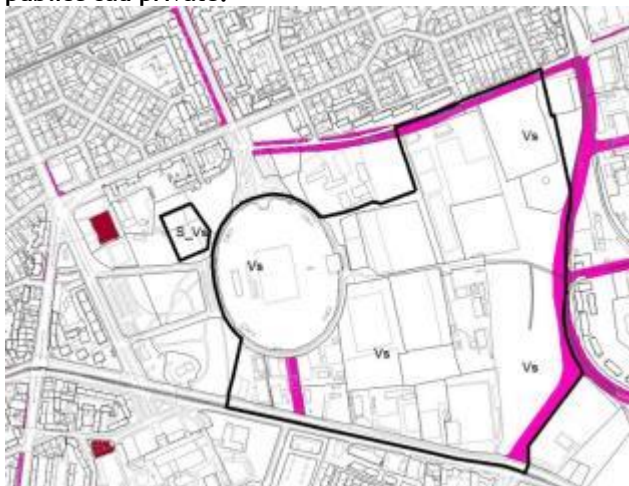
### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(32) Pentru utilizările admise - 0

## Vs // Zonă verde - cu rol de complex sportiv

### A. Caracterul zonei

Spații verzi cu acces public limitat după un orar prestabilit, pe bază de taxă: parcuri, baze sportive publice sau private.



### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.
- (3) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (4) Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (5) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (6) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (7) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (8) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (9) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (10) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (11) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte și un concept de iluminat public unitar, integrat în conceptul municipal) Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (12) plantații înalte, medii și joase
- (13) sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- (14) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (15) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (16) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (17) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (18) terenuri de sport în aer liber
- (19) tribune pentru spectatori
- (20) construcții pentru activități sportive, vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- (21) unități de alimentație publică, cu de maxim 120mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)
- (22) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (23) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (24) conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (25) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (26) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (27) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (28) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca și suprafață formă.
- (29) Pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. în situația extinderii suprafețelor verzi ce includ un complex sportiv.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (30) Retragera față de de aliniament va fi de cel puțin 10m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (31) Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de cel puțin 10m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) Distanța dintre clădiri va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurate la atic.

### Art. 5 Circulații și accese



- (33) Accesul actual, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (34) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

- (35) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (36) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (37) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (38) Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (39) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m și respectiv (1-5S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (40) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (41) 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.
- (42) 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 noi

- (43) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (44) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (45) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

#### Clădiri existente

- (46) În cazul unor clădiri de mari dimensiuni (săli polivalente, bazine olimpice etc) construite între 1945 și 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau placări ceramice și nu le va modifica sau elimina. Este obligatorie analiza documentațiilor tehnice inițiale așa cum au fost ele preluate de la institutele de proiectare, arhivate și



gestionate de administrația locală sau județeană conform legii 50/1991, art. 36.

(47) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- Reducere a consumului de energie pentru răcire
- Reducere a consumului de energie pentru încălzire
- eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc)
- producere de energie
- utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc
- generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (48) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (49) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (50) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- (51) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (52) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (53) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (54) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (55) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (56) Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere.
- (57) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- (58) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (59) Împrejmuirile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde aferent complexului sportiv în cauză.
- (60) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (61) Pentru utilizările admise - 10%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (62) Pentru utilizările admise - 0,2



## Vs\_R // Zonă verde de importanță regională cu rol de complex sportiv

### E. Caracterul zonei

Zonă cu caracter de ansamblu sportiv, cu deservire municipală și regională. Funcțiunea de bază este de sport și agrement, completate de funcțiuni suporta ale acestora: întreținere corporală, servicii medicale, de cazare, alimentație publică.

Dotările majore ale zonei - stadion, săli polivalente vor fi gestionate urbanistic pe baza unui regulament dedicat - ca subzone.

Zona poate cuprinde și funcțiuni de deservire - parcaje și garaje pentru autovehicule. Acestea vor fi gestionate urbanistic pe baza de regulament distinct - de subzonă. Zona poate cuprinde și infrastructură tehnică - puncte tehnice edilitare.

Zona are caracter general verde, de parc sportiv. Ocuparea terenului cu construcții se face în mod deschis, pavilionar.

Amenajarea zonei se face în mod unitar, pe baza unui concept de design urban, ca plan director. Pe baza acestuia se stabilesc subzonele și conexiunile între acestea.

#### Subzone:

##### S\_Ip - Subzona de infrastructură parcaje în clădiri dedicate

Clădiri individuale dedicate pentru adăpostirea autovehiculelor. Sunt amplasate în apropierea zonelor de contact cu infrastructura majoră de acces, pentru a proteja restul ansamblului de trafic auto.

##### S\_S/P - subzona stadion / sală polivalentă

Clădiri individuale de mari dimensiuni și importanță, amplasate solitar, în cadrul ansamblului.

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) Se permit extinderi și adăugiri de corpuri de clădire noi în condițiile prezentului regulament cu condiția elaborării unui P.U.D.
- (2) Tema de proiectare pentru elaborarea unui P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (3) Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului Regulament.
- (4) Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc. se pot institui numai prin P.U.Z. aprobat conform legii.
- (5) Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban.
- (6) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare prin reparații capitale, extinderi etc.

### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (7) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (8) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (9) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (10) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (11) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și accese publice pietonale auto și de mobilitate lentă.
- (12) Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (13) Piețele și scuarurile ansamblului vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (14) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (15) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

### F. Utilizarea funcțională

#### Art. 6 Utilizări admise

- (16) Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
- (17) Clădiri și construcții pentru scop sportiv.

#### Art. 7 Utilizări cu condiții

- (18) Funcțiuni sanitare și de întreținere corporală
- (19) Facilități de cazare - hoteluri
- (20) Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri

de clădiri cu condiția ca accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- (21) Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran, suprateran sau în afara spațiului public.
- (22) Publicitatea dedicată exclusiv evenimentelor sportive și culturale care se desfășoară în ansamblu.

## Art. 8 Utilizări interzise

- (23) Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria ansamblului sportiv de interes public.
- (24) Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (25) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- (26) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejurimi.
- (27) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (28) Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- (29) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## G. Condiții de amplasare

### Art. 9 Caracteristicile parcelelor

- (30) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea ansamblului existent, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.

### Art. 10 Amplasare față de aliniament

- (31) Retragere de minim 10 m față de aliniament.

### Art. 11 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (32) Clădirile se vor retrace în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 10 m.

### Art. 12 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (33) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va egală cu înălțimea celei mai înalte, dar minim 10 m.

### Art. 13 Circulații și accese

- (34) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (35) Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească

- (36) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc.)

## Art. 14 Staționarea autovehiculelor

- (37) 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. Necesarul poate fi diminuat pe baza unui studiu de coexistență funcțională, care va analiza și prevedea elemente de corelare pentru funcțiunile distincte care pot utiliza la comun infrastructura de parcaje.
- (38) Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- (39) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

## Art. 15 Înălțimea maximă admisă

- (40) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 30m.
- (41) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regulul de înălțime solicitat.

## Art. 16 Aspectul exterior al clădirilor

- (42) 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

- (43) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (44) Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade. Cornișele vor fi de tip urban.
- (45) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

### Clădiri existente

- (46) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc.)

- Producere de energie
- Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
- Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 17 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (47) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (48) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate elaborate pentru întreg ansamblul. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (49) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție, suprafețe nesigilate, alte amenajări peisajere)
- (50) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (51) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (52) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- (53) Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
  - Producere de energie din surse regenerabile
  - Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 18 Spații libere și spații plantate

- (54) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (55) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 19 Împrejmuiri

- (56) În situația în care împrejurimile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în

ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor 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 și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## H. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U., cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 20 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (57) Pentru parcele comune P.O.T. maxim 30%
- (58) pentru parcele pe colț P.O.T. maxim 55%

### Art. 21 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (59) Pentru parcele comune C.U.T. maxim de 1,3
- (60) Pentru parcele de colț C.U.T. maxim de 1,5

## Vt //Zona verde cu caracter tematic

### A. 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 sau liber.



#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
- (2) Nu se admite publicitatea comercială în zonă.
- (3) Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (4) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (5) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (6) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (7) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (8) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (9) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoră pe care acestea vor fi separate.
- (10) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (11) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (12) Plantații înalte, medii și joase
- (13) Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- (14) Mobilier urban
- (15) Edicule, componente ale amenajării peisagere, sere etc
- (16) Construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc, conform tematicii propuse
- (17) Grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- (18) Unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc)
- (19) Locul de amplasare a obiectivelor socio-culturale, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determina în baza unor proiecte de specialitate (cf. Art. 1), de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (20) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (21) 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.

#### Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (24) Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.
- (25) Pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. în situația extinderii suprafețelor verzi ce includ un complex sportiv.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (26) Clădirile pot fi amplasate pe limita de parcelă către domeniul public.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (27) Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de cel puțin 10m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (28) Distanța dintre clădiri va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurate la atic.

### Art. 5 Circulații și accese

- (29) 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.
- (30) Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (31) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (32) 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 îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (33) Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește 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.
- (34) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (35) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (36) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

#### Clădiri pentru expoziții și activități culturale

- (37) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (38) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (39) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (40) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (41) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (42) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (43) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (44) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (45) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (46) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (47) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- (48) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (49) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (50) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața

totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- (51) Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă dacă nu prezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea obiectivului principal de investiție. Acest lucru va fi constatat prin elaborarea unei expertize dendrologice.

### Art. 11 Împrejmuiri



- (52) Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (53) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- (54) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (55) P.O.T.maxim - 10 %

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

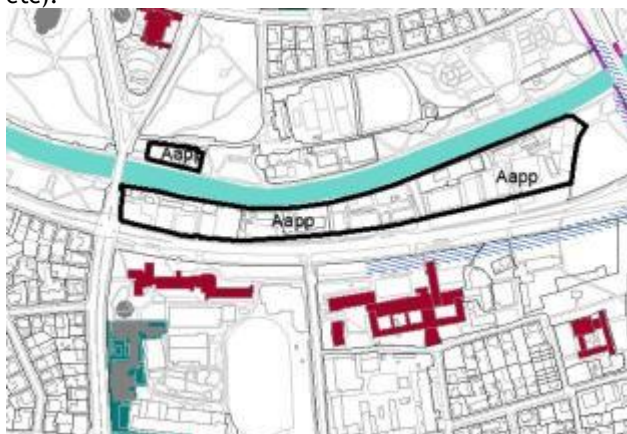
- (56) C.U.T. maxim - 0,2

## ZCP Aapp // Zonă construită protejată, Zonă de agrement public sau/și privat

### A. Caracterul zonei

#### Caracterul actual

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, adiacent unor elemente de cadru natural sau peisaj artificial (Canalul Bega, Pădurea Verde etc.).



**Agrementul public** presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație, piste de biciclete etc. Zonele agrement incluse în zone protejate sunt zone definitorii pentru structura urbană și infrastructura verde a Municipiului, realizate în etape de evoluție istorice odată cu efectuarea unor lucrări importante (mutarea căii ferate de la sud la nord de Cetate, demolarea zidurilor de fortificație etc.).

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru zonele încadrate în prezentul U.T.R. și aflate în perimetrul P.U.Z. Malurile Canalului Bega (Hotărârea Consiliului Local 27/26.01.2010) se vor prelua prevederile acestuia.
- (2) Pentru zonele încadrate în prezentul U.T.R. ce nu sunt incluse în P.U.Z. Malurile Canalului Bega se aplică următoarele, iar pentru zonele incluse în P.U.Z. Malurile Canalului Bega următoarele se vor respecta la actualizarea acestuia:
  - (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP Aapp** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
  - (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP Aapp**. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
  - (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (13) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții*.



## Servituțiile de utilitate publică:

- (14) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (15) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (16) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (17) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (18) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (19) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (20) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile. În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (21) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise

### Agreement public și privat:

- alimentație publică
- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
- picnic
- sport în aer liber
- echitație
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (piscină, ștrand, bazin, spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber

## Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

### Agreement public și privat:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agreement public și privat, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
- profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
- să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului public
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală



## Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (23) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

### Agreement public și privat:

- (24) Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă / drum
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
- (25) Se admit operațiuni de divizare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.
- (26) Se admitecomasarea parcelor în scopul realizării unor facilități de agreement de mari dimensiuni.

### Agreement privat:

- (27) Se conservă în general actuala structură parculară.
- (28) Se admit operațiuni de divizare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:
- să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces
  - lungimea frontului la stradă / drum sau aleea



- comună de acces să fie mai mare de 8 m  
— suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp
- (29) Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparație, în condițiile mai sus menționate

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

### Agreement public și privat:

- (30) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 7m de la aliniament.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

### Agreement public și privat:

- (31) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5m de la limitele laterale de proprietate.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

### Agreement public și privat:

- (32) 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 4,5 m.
- (33) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese



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

### Agreement public și privat:

- (34) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (35) Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor.

### Necesarul de parcaje:

#### Agreement public:

- (36) 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

însurarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- (37) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement.
- (38) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

### Agreement public și privat:

- (39) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supaterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - etaj retras).
- (40) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- (41) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (42) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

### Agreement public și privat:

- (43) Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.
- (44) Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și 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 și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române.
- (45) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (46) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- (47) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (48) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.
- (49) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

### Agreement public și privat:

- <sup>(50)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- <sup>(51)</sup> Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- <sup>(52)</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 totală și Împrejmuiri

### Agreement public și privat:

- <sup>(53)</sup> Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- <sup>(54)</sup> Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- <sup>(55)</sup> Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul.
- <sup>(56)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

### Agreement public și privat:

- <sup>(57)</sup> P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

### Agreement public și privat:

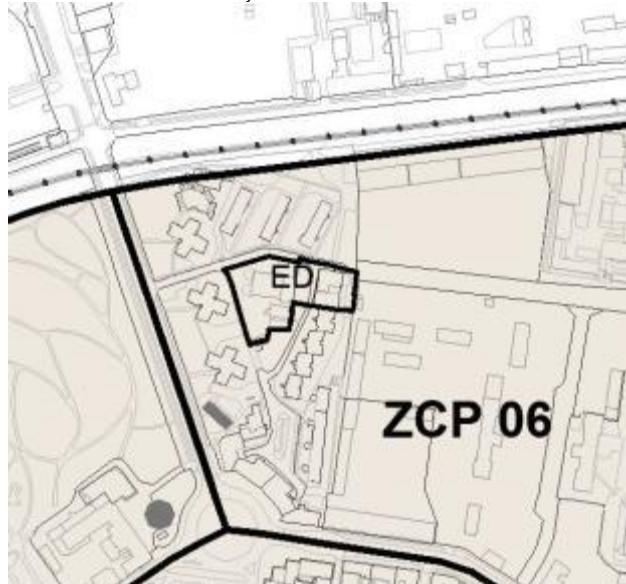
- <sup>(58)</sup> C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

## ZCP ED// Zonă construită protejată, Gospodărire comunală-zonă aferentă infrastructurii edilitare

### A. Caracterul zonei

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.



Subzone:

**S\_ED** - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP ED** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP ED**. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat a fi determinat prin consultarea Instituției Arhitectului ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza

prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_ „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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (13) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A. Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

## Servituțiile de utilitate publică:

- (14) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (15) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (16) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (17) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (18) Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (19) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (20) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise

- (21) Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone
- (22) Activități conexe - administrative, sociale etc.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (23) 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 sanitare.
- (24) Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (25) Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (26) Garaje în clădiri provizorii.
- (27) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (31) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (33) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (34) Planul cadastral existent se va conserva
- (35) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătățirii accesibilității, a creșterii capacității etc se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservească activitatea de bază.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (36) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
- (37) În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (38) 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 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.
- (39) Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m





## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (40) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași 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.

## Art. 5 Circulații și accese

- (41) Accesul carosabil se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (42) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.
- (43) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune 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 și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (44) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (45) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (46) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcarii, înglobate în clădiri.
- (47) Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (48) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire

de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 10 m

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (49) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+2+R.
- (50) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (51) 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 noi

- (52) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (53) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- (54) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (55) Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.
- (56) Se interzic învelitori din tablă profilată

### Clădiri existente

- (57) 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.
- (58) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (59) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (60) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (61) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (62) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (63) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (64) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (65) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (66) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (67) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (68) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (69) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (70) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .
- (71) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii, masardării sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

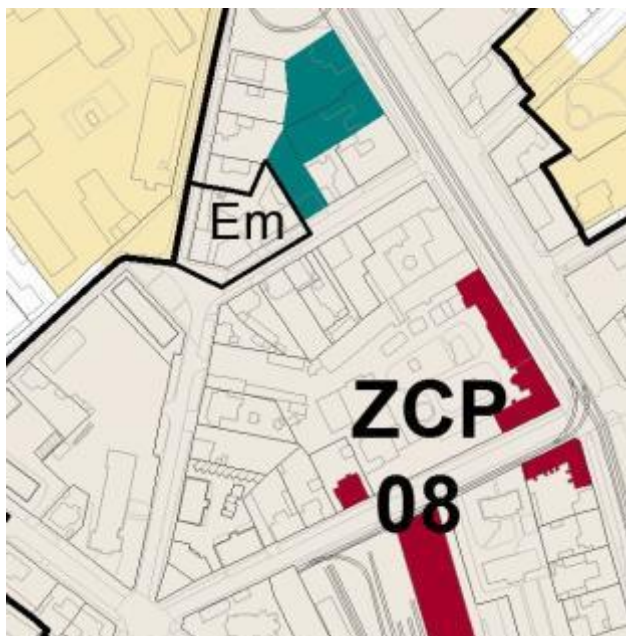
- (72) Pentru utilizările admise - 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (73) Pentru utilizările admise - 1,2

**ZCP Em// Zonă construită protejată, Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros**

#### A. Caracterul zonei



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 și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc, desfășurate 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 și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare variabilă.

Infrastructura urbană e în general mediocră.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

#### Subzone:

**S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat- a se vedea R.L.U. aferent Uva.**

**S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate- a se vedea R.L.U. aferent Uis.**

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP EM** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP EM. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (13) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (14) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (15) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (16) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (17) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (18) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (19) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (20) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 4 Utilizări admise

- (21) Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (22) producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază
- (23) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

### Art. 5 Utilizări cu condiții

- (24) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- (25) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- (26) 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.

### Art. 6 Utilizări interzise

- (27) Locuire de orice tip.
- (28) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (29) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (30) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (31) Garaje în clădiri provizorii.
- (32) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (33) Construcții provizorii de orice natură.
- (34) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (35) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (36) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (37) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.





## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

(38) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500mp
- să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (39) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.
- (40) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (41) 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 parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (42) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 3 m.
- (43) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)

- (44) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (45) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (46) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (47) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (48) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (49) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (50) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (51) 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.
- (52) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (53) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor
- (54) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 10 m.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (55) La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- (56) Regimul de înălțime nu va depăși (1-1-5S)+P+4+R
- (57) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (58) 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.

## Clădiri existente

- (59) 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.
- (60) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (61) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (62) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (63) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (64) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (65) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- (66) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (67) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (68) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (69) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (70) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (71) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (72) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (73) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (74) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (75) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (76) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de

ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

|        |                                        |
|--------|----------------------------------------|
| Art. 1 | Procentul maxim de ocupare a terenului |
|--------|----------------------------------------|

<sup>(77)</sup> P.O.T.maxim - 60%

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|

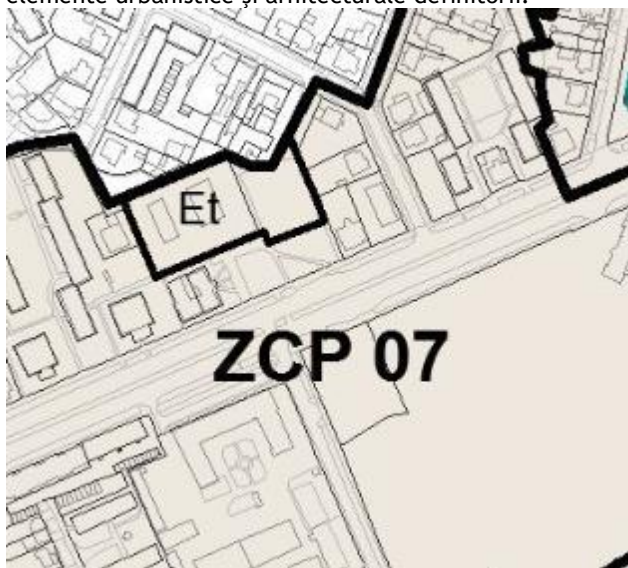
<sup>(78)</sup> C.U.T.maxim - 1,2

## ZCP Et// Zonă construită protejată, Zonă de activități economice cu caracter terțiar

### A. Caracterul zonei

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.



#### 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.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP ET se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP ET. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA

ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Prin orice P.U.Z./P.U.D. se vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.
- (8) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (9) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (10) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (11) 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.
- (12) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (13) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.



- (14) În interiorul U.T.R. 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.
- (15) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (16) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (17) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (18) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (19) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (20) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (21) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (22) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (23) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (24) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (25) Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
- administrative - birouri, sedii de companii etc

- financiar-bancare
- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică
- cercetare științifică
- cultural

- (26) Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (27) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (28) Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- 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)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (29) Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
- să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### Art. 3 Utilizări interzise

- (30) Locuire de orice tip
- (31) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi industrial poluante
- (32) Depozitare en gros
- (33) Depozitare de materiale refolosibile
- (34) Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000mp
- (35) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine
- (36) Clădiri provizorii de orice natură
- (37) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

## C. Condiții de amplasare

condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor



(38) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000mp
- să aibă formă regulată

(39) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

(40) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelor vecine.

(41) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(42) 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 parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

(43) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m

(44) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta.

Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință)

(45) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

(46) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

(47) 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.

(48) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(49) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(50) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

(51) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

(52) 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.

(53) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(54) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

Et

(55) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1.5S)+P+5+R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

- (56) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## S\_Et

- (57) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte.
- (58) Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru U.T.R. din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru U.T.R. Et.
- (59) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- 27)
- (60) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (61) 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.
- (62) 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).
- (63) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (64) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (65) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (66) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Clădiri existente

- (67) 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.
- (68) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

- (69) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (70) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
  - Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (71) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (72) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (73) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (74) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (75) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (76) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din



suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- (77) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (78) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (79) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.



## Art. 11 Împrejmuiri

- (80) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (81) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (82) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (83) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

#### Et, S\_Et

- (84) Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
- (85) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%
- (86) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- (87) 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.
- (88) 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.

- (89) 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 a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

#### Et

- (90) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2
- (91) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
- (92) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,0
- (93) 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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### S\_Et

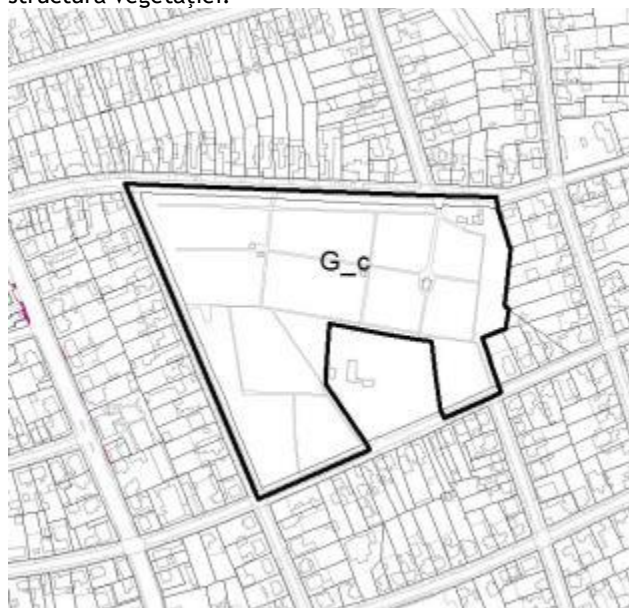
- (94) Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2
- (95) Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8
- (96) Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R. de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2
- (97) 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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (98) 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.
- (99) 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.



## ZCP G\_c // Zonă construită protejată, Gospodărire comunală - Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

### A. Caracterul zonei

Cimitire istorice, active, protejate datorită valorilor artistice, urbanistice, ambientale și arhitecturale pe care le înglobează. Sunt remarcabile organizarea și imaginea de ansamblu, monumentele funerare și cavourile istorice, clădirile specifice - capela și administrația, structura vegetației.



### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne.
- (2) În plus, pentru protejarea valorilor de patrimoniu, se instituie următoarele reglementări:
  - trama aleilor este protejată. Modificarea pavimentului acestora se poate face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI
  - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, ocuparea spațiului dintre morminte
  - Construcțiile care au încăperi (cripte, cavouri etc) și mormintele cuprinse în Lista anexă la Obligația de Folosință emisă de către Comisia Regională a Monumentelor Istorice, 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
  - elementele disperate (piatră, fernerie etc) dislocate de la morminte astăzi necunoscute sunt protejate și administrația are obligația conservării lor, cu statut de componente artistice (pot fi utilizate în scopuri muzeale)
  - 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 Comisia Regională a Monumentelor Istorice a Obligației de Folosință.

- construcțiile funerare noi care au încăperi (cripte, cavouri etc), ca și mormintele noi cu componente netipizate se vor realiza numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI
- orice intervenție asupra construcțiilor existente (capelă, clădiri administrative și tehnice, de întreținere, dispozitiv de intrare, platforme etc), ca și 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
- pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se va elabora în prealabil un .

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03-„Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (3) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (4) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)
- (5) Dacă zona de protecție sanitară nu mai poate fi organizată conform actualelor norme atunci când un cimitir existent se învecinează cu zone cu funcțiuni mixte sau de locuire, e necesară realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, pe baza căruia se vor putea aplica măsurile eventual necesare în interiorul fâșiei reglementate de protecție, cu adâncimea de 50 m.

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (6) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (7) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (8) Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (9) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de

mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

- (10) Piețele publice și zone de acces vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise:

- (11) Lucrări funerare sub și supraterane.
- (12) Spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber.
- (13) Spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (14) Clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare.
- (15) Circulații - alei carosabile, semicarosabile și pietonale.
- (16) Se va conserva actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale dar fără a afecta caracterul istoric și amenajarea originală.



### Art. 2 Utilizări cu condiții:

- (17) Nu este cazul.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (18) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (19) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (20) Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice, în vigoare.
- (21) Densitatea brută va fi de 7,5 - 10 mp/loc (1000 - 1350 locuri/ha)

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (22) Retragera existentă se va conserva.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (23) Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de cel puțin 3 m în care se va amplasa vegetație de protecție.
- (24) Nu se permite amplasarea de clădiri cu intrare directă din domeniul public, la limita împrejuririi.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (25) 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.

### Art. 5 Circulații și accese

- (26) Se conservă accesele existente.
- (27) Noi accese se pot stabili, după caz, prin sau P.U.Z. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (28) Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate
- (29) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (30) Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimetirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcuri special amenajate.
- (31) 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

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (32) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (33) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (34) 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.
- (35) 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 noi

- (36) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (37) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (38) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (39) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (40) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice vopsite
- (41) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (42) Raportul plin-gol va fi cel specific programului

### Clădiri existente

- (43) 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.
- (44) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (45) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică a clădirilor administrative sau tehnice nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.
  - Finisaje originale (piatră naturală, similipiatră, marmură etc vor fi reabilitate)

- Feronercu valoare istorică se vor conserva 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.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau glazurată. 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 de zinc lisă fălțuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- (46) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (47) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (48) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (49) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (50) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (51) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (52) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (53) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (54) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (55) Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- (56) Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- (57) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (58) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.





#### Art. 11 Împrejmuiri

- <sup>(59)</sup> Împrejmuirile orientate spre spațiul public și/sau spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m
- <sup>(60)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- <sup>(61)</sup> Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu caracterul zonei și în cazul unei extinderi cu caracterul împrejmuirii existente în măsura în care aceasta are o valoare arhitecturală proprie.

#### D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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 întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

#### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(62)</sup> Pentru utilizările admise - 2%,

#### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

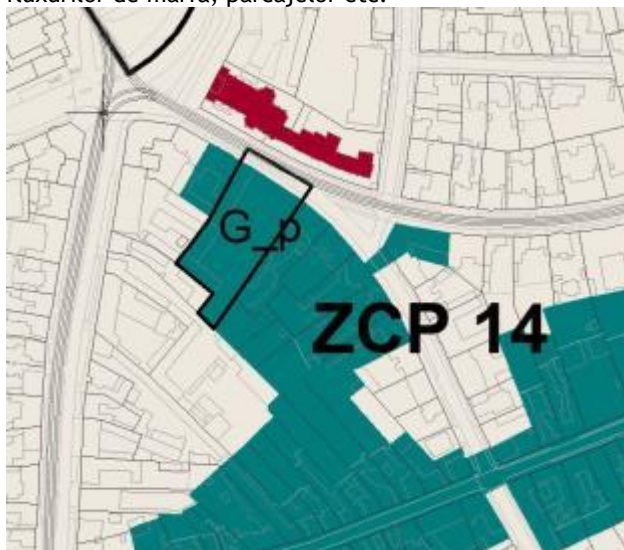
- <sup>(63)</sup> Pentru utilizările admise - 0,04



## ZCP G\_p // Zonă construită protejată, Piață agroalimentară, piață de vechituri, obor, ocico

### A. Caracterul zonei

Terenuri sau grupuri de terenuri utilizate pentru organizarea unor piețe și zone comerciale cu caracter periodic cvasi permanent, adesea pe platforme betonate, permanentizate pe locații devenite prea mici în timp și extinse fără un plan director, P.U.Z. și fără corelare cu sistemul urban. Disfuncționalități ale accesibilității, fluxurilor de marfă, parcajelor etc.



S\_g\_p- Subzonă de gospodărire comunală - Piață agroalimentară, piață de vechituri, ocico-se va aplica regulamentul aferent G\_p.

### Art. 3 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP G\_p se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP G\_p. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.

- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
- (13) Pentru intervenții ce vizează restructurarea sau extinderea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un . În baza acestuia sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, rețelei de transport public, în mod prioritar.
- (14) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui al cărui teritoriu de studiu va fi zona marcată de U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

### Art. 4 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (15) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt

evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

## Servituțiile de utilitate publică:

- (16) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (17) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- (18) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (19) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (20) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (21) Piețele publice vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (22) Comerț specific, în conformitate cu regulamentul de funcționare al piețelor, târgurilor și oboarelor, aprobat de Consiliul Local.
- (23) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (24) Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.

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

### Art. 3 Utilizări interzise

- (26) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (27) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (31) Planul cadastral existent se va conserva
- (32) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătățirii accesibilității, a creșterii capacității de parcare etc se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deserveșc activitatea de bază.
- (33) Nu sunt permise dezmembrări de parcele în vederea construirii de corpuri de clădire noi, fără actualizarea P.U.Z.CP

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (34) În cazul dispunerii în regim deschis a unor clădiri ce deserveșc funcțiunea de bază se recomandă o retragere de 8m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (35) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul

celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posteriore de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

- (36) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5m.
- (37) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5m.
- (38) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

- (39) 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 6 m în situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin .

## Art. 5 Circulații și accese

- (40) Se vor stabili prin . În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip sau o altă funcțiune 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 și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (41) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (42) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (43) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

## Art. 6 Staționarea autovehicolelor

- (44) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (45) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6m, cea totală 12m și regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+ER.

- (46) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (47) 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).
- (48) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (49) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

### Clădiri noi

- (50) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (51) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- (52) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (53) Se interzice placarea cu gresii sau alte materiale care imită materiale naturale.
- (54) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate, țigle cu un format mai mare de 0,12 mp.
- (55) Raportul plin-gol la parter va fi de două treimi în favoarea suprafețelor vitrate raportat la întreaga suprafață a fațadei exterioare pentru construcții cu acces public (alimentație publică etc)
- (56) Se interzic clădiri care generează o suprafață de fațadă oarbă la parter mai mare de un sfert din suprafața desfășurată a fațadelor exterioare la nivelul parterului.

### Clădiri existente

- (57) 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.
- (58) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (59) 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, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.



- Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. In situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (60) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
  - Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (61) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (62) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (63) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (64) Se vor prevedea puncte de alimentare cu energie electrică și apă potabilă pentru comercianți
- (65) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (66) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (67) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (68) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (69) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (70) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (71) Fâșii de teren cu o lățime de minim 1,5m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (72) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize

dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi

- (73) Nu se vor amplasa împrejurimi
- (74) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- (75) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii, mansardării, supraetajării sau amplasării de corpuri noi de clădire P.O.T./C.U.T. se calculează raportat la întreaga parcelă în întregul urbanistic.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (76) Pentru utilizările admise maxim - 60%

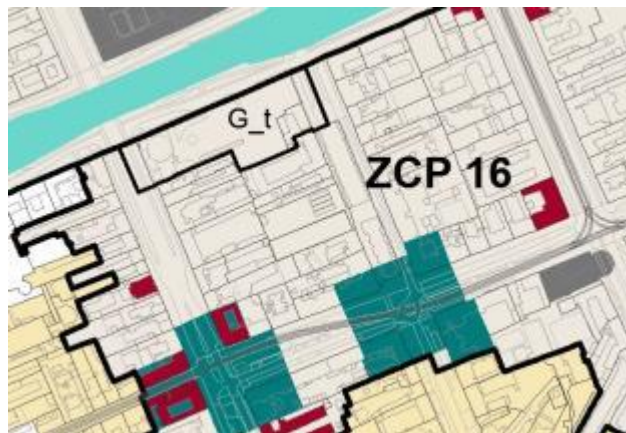
### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (77) Pentru utilizările admise maxim- 1,2



## ZCP G<sub>t</sub>// Zonă construită protejată, Depouri pentru transportul urban, salubritate

### A. Caracterul zonei



Zonă de gospodărire comunală dedicată depourilor pentru vehiculele de transport în comun - tramvaie, autobuze, troleibuze - și celor de salubritate. Grad sporit de inconfort pentru zone rezidențiale adiacente și risc de contaminare a solului. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP G<sub>t</sub> se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP G<sub>t</sub>. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.

- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:

- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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

- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand
- (13) Se interzice extinderea pe suprafețe învecinate dacă există riscul generării de zone de conflict cu zone rezidențiale adiacente sau dacă la momentul respectiv există deja conflicte documentate cu populația din zona adiacentă.
- (14) Pentru extinderea pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi P.U.Z. și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (15) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

## Servituțiile de utilitate publică:

- (16) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (17) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (18) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (19) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (20) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (21) Utilitățile se vor introduce în subteran

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (22) Activități de garare, întreținere, revizie, reparații a mijloacelor de transport
- (23) Activități conexe - administrative, sociale etc

### Art. 2 Utilizări cu condiții

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

### Art. 3 Utilizări interzise

- (25) Depozitare de deșeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (26) Garaje în clădiri provizorii.
- (27) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (31) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (33) Planul cadastral existent se va conserva
- (34) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătățirii accesibilității, a creșterii capacității etc se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservească activitatea de bază.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (35) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
- (36) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (37) 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 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.
- (38) Dacă pe terenurile învecinate se află clădiri cu destinația de locuințe, cultural, culte, educațional, social, retragerea față de limitele posterioare și laterale va fi egală cu înălțimea clădirii măsurată în cel mai înalt punct al aticului dar nu mai mică de 6 m. Orice platformă de garare, întreținere etc se va afla la o distanță minimă de 6m de la limita către parcele învecinate. O fâșie de 3 m va fi plantată cu

vegetație înaltăși va avea rol de protecție față de parcelele învecinate.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

- (39) 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 6 m.
- (40) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin .

## Art. 5 Circulații și accese

- (41) Se conservă accesesele existente.
- (42) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (43) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate
- (44) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune 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 și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (45) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (46) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.
- (47) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcarii.
- (48) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (49) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de U.T.R. cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 10 m

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (50) 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.
- (51) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (52) 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 noi

- (53) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (54) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- (55) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (56) Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.
- (57) Se interzic învelitori din tablă profilată pe acoperișuri în pantă, de peste 36 grade.

### Clădiri existente

- (58) 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.
- (59) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (60) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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.
- (61) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
  - Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.



## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (62) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (63) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (64) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (65) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (66) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (67) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (68) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- (69) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (70) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (71) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- (72) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .
- (73) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (74) Pentru utilizările admise - 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

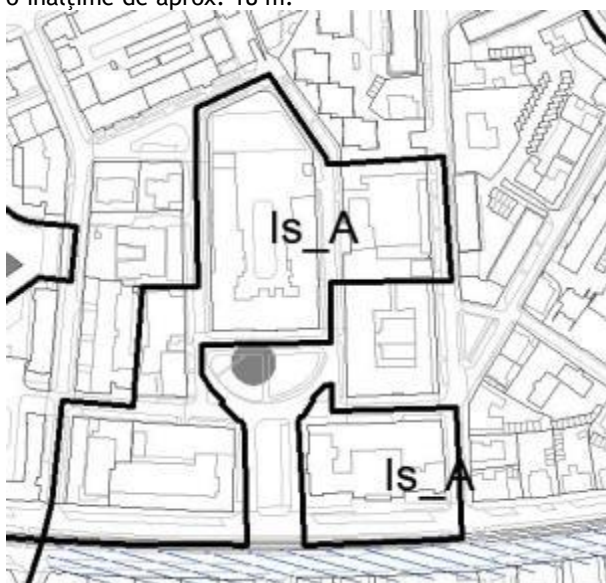
- (75) Pentru utilizările admise - 1,2



## ZCP Is\_A // Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

### A. Caracterul zonei

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.  
Funcțiunile sunt de tip administrativ medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aprox. 18 m.



Retragerea și modul de ocupare deschisă a terenului împreună cu un parcellar deschis generează spațiu public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare și marcante în structura urbană.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

#### Subzone:

**ZCP\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate**

Clădiri individuale 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 și valorii arhitecturale.

### Art. 1 Condiționări primare

**ZCP Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice - publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

- (1) Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se va elabora un P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) cu R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este ansamblul în integralitatea sa.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

**ZCP Is - Instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri individuale dedicate situate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate**

- (4) Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03 „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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).
- (10) Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Calcanele nu pot fi transformate în suport publicitar.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (12) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (13) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (14) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (15) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (16) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (17) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (18) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (19) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## B. Utilizarea funcțională

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



## Art. 1 Utilizări admise:

- (20) Instituții și servicii publice sau de interes public.
- (21) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

## Art. 2 Utilizări cu condiții:

- (22) Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996
- (23) Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în U.T.R.
- (24) Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- (25) Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public

## Art. 3 Utilizări interzise

- (26) Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- (27) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (28) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (29) Construcții provizorii de orice natură.
- (30) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (31) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- (32) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

- (33) Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- (34) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (35) Se conservă structura parcelară existentă.
- (36) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) Se va conserva aliniamentul existent.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (38) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- (39) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși 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, măsurată la cornișa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.
- (40) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.
- (41) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (42) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 4,5m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (43) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- (44) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile
- (45) Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua orașenească
- (46) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (47) 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.
- (48) Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- (49) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- (50) Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat destinat vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (51) Înălțimea clădirilor va respecta cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși cea mai înaltă clădire existentă pe sit ca înălțime totală.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
  - 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.
- (52) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (53) 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.
- (54) 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

- (55) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice



realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.

- (56) Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 și cornişă și să ocupe, cumulativ, maximum o pătrime din lungimea frontului clădirii.
- (57) Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60 grade funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea ne fiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.
- (58) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (59) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă material lemnos sau metalic. Jgheburile și burlanele vor fi executate din cupru sau tablă de zinc.

#### Clădiri existente

- (60) 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.
- (61) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (62) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- (63) Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- (64) Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, 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.
- (65) Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

- (66) Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- (67) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- (68) Se vor aplica reglementările anterioare
- (69) Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- (70) Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
- (71) Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).
- (72) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (73) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (74) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori
- (75) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (76) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (77) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (78) În zona de întreținere/întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- (79) Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc pe fațadele imobilului sau în locuri vizibile dinspre domeniul public.
- (80) Autorizarea lucrărilor de termoizolare a unor elemente constructive va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- reducere a consumului de energie pentru răcire
  - reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc)
  - producere de energie din surse regenerabile
  - utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc
  - generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive
  - conservare a în totalitate a elementelor arhitecturale și constructive originale ca formă și structură.





## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

<sup>(84)</sup> P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- pentru parcele comune - 60%,
- pentru cele situate pe colț - 75%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(85)</sup> C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

- pentru parcele comune 2
- pentru cele situate pe colț -2,2

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

<sup>(81)</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>(82)</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

<sup>(83)</sup> În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc acestea vor respecta următoarele regului:

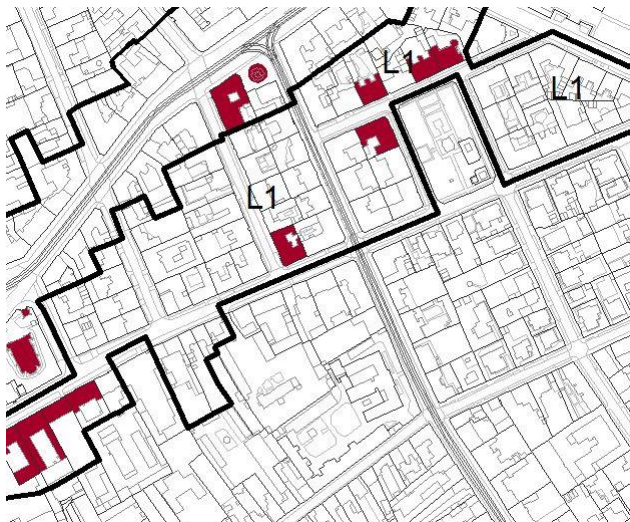
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și 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

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

## ZCP L1 Iosefin/Fabrik // Zonă construită protejată, Locuire organizată pe cvartale închise

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 și caracterizată în general de un parcellar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue de lățime variabilă. Mobilarea parcelor este caracterizată de alinamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă, datorată blocajului de dezvoltare în această zonă odată cu primul război mondial. Specific este modul de construcție urbană de tip închis. Zona se remarcă printr-o structură funcțională relativ omogenă dominată de locuire.

#### Subzone:

**S\_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R Et

**S\_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea U.T.R Va

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale- a se vedea U.T.R Is

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP L1 se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP L1. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (13) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv *B. Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (14) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (15) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (16) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (17) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (18) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*).
- (19) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (20) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
- (21) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise:

- (22) Locuințe colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (23) **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 și să nu fie vizibile dinspre domeniul public

- (24) **Activități comerciale (terțiare), de învățământ**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor

- (25) **Servicii generate prin activități liberale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

## Art. 3 Utilizări interzise

- (26) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (27) Depozitare en gros.
- (28) Depozitare de materiale refolosibile.
- (29) Comerț en gros.
- (30) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (31) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (32) Construcții provizorii de orice natură.
- (33) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (34) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (35) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (36) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (37) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp
  - să aibă formă regulată
- (38) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m
  - să aibă formă regulată



## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (39) 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.
- (40) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

## Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (41) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (42) Clădirile se vor dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și 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 central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- (43) 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. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m, iar 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 6 m.
- (44) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.



- (45) 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 fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (46) Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.
- (47) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (48) 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).
- (49) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație



## Art. 5 Circulații și accese

- (50) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități nemijlocite de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (51) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (52) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificare permeabilă.
- (53) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (54) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.
- (55) Staționarea autovehiculelor se va realiza la sol, în garaje colective subterane sau supraterane. Amenajarea la sol a parcajelor se va face exclusiv în cuantumul de suprafață rezultat din aplicarea art. 10 a prezentului R.L.U. / U.T.R. și cumulativ a tuturor prevederilor prezentului R.L.U. Autorizarea construcției parcajelor colective supraterane va fi condiționată de elaborarea unui P.U.D.
- (56) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- (57) Pe parcele ce fac parte dintr-un sit sau ansamblu, respectiv sunt ocupate de clădiri monument istoric, se va aplica Regulamentul General de Urbanism art.33, alin. (2)

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (58) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+4+M$ .
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către spațiul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+5+M$ .
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - 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 10 m.

- (59) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (60) 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.
- (61) 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 noi

- (62) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (63) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bovindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5m și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.
- (64) Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de imobile cu acoperiș tip terasă ridicate până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 45cm dar nu mai mult de 90cm. Pe zonele de colț terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadăși învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamăși a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.
- (65) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:
- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.
  - Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine
- (66) 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, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- (67) Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale, altele decât tencuieli sau ghips
- (68) Nu se admit materiale care să imite materiale naturale.
- (69) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Clădiri existente

- (70) 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.
- (71) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (72) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc.). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite surse de scădere ale consumului energetic.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea este din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (73) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- (74) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (75) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (76) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (77) Se interzice amplasarea pe fațadă, la vedere, a cablurilor de orice fel.
- (78) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- (79) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (80) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (81) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (82) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală.
- (83) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



- (84) Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau garduri vii.
- (85) Porțile situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- (86) P.O.T. Maxim = 45%
- (87) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (88) 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.

- <sup>(89)</sup> 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.

| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- <sup>(90)</sup> C.U.T. Maxim = 1,4

- <sup>(91)</sup> 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 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  $\geq 1,40$  m).

- <sup>(92)</sup> 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.

- <sup>(93)</sup> 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 Lc// Zonă construită protejată,  
Locuințe colective

## A. Caracterul zonei



Zonă rezidențială de densitate mare, cu construcții monofuncționale de locuințe construite unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public în a doua jumătate a secolului al XX-lea după recomandările chartei de la atena și ca atare reprezentative nu doar pentru cultura construirii în România, ci și în Europa. Pentru Timișoara reprezentativitatea este dată prin momentul construirii, calitatea proiectelor realizate în cadrul DSAPC Banat la momentul respectiv și faptul că reprezintă un moment de dezvoltare demografică și economică de vârf în istoria recentă a orașului.

## Subzone

**S\_L** - subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale

**S\_P** - subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

## Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP Lc se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP Lc. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus)

va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
  - (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
  - (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
  - (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
  - (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extindere etc).
  - (10) 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.
  - (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
  - (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
  - (13) În componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:
- reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)



- reorganizarea spațiului public - prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
  - dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale
  - reabilitarea infrastructurii
  - creșterea gradului de mixitate funcțională - pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului - prin integrarea de noi activități
  - creșterea gradului de coerență al structurii urbane
  - ameliorarea condițiilor de mediu - în toate componentele sale (microclimat - scăderea temperaturii exterioare prin plantări și desigilarea solului etc).
  - Garantarea accesibilității în condiții de siguranță pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități
- (14) Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (15) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.
- (16) Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

**Prin P.U.Z.CP de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:**

- **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 și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Is
- **S\_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier**
- **S\_Lc - Zonă de locuințe colective**

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (17) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

**Servituțiile de utilitate publică:**

- (18) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trasa stradală până la nivel de colectoare.
- (19) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (20) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (21) Sistemul de spații publice - trasa stradală, aleile pietonale, piețele, 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 fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (22) Pentru trasa stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (23) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
- prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de Regenerare Urbană prevede realinierea
  - 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
  - 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
- (24) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (25) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (26) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (27) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (28) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (29) Locuințe colective

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (30) Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu de maximum 1500 mp și cu următoarele condiții:

- 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.
  - Să nu fie cuprinse în clădiri independente
  - 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
  - evacuarea aerului uzat să se facă peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel locuit dacă funcțiunea (alimentație publică) în cauză este localizată la parterul unei clădiri de locuințe.
- (31) Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

## Art. 3 Utilizări interzise

- (32) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (33) Depozitare en gros.
- (34) Depozitare de materiale re folosibile.
- (35) Comerț en gros.
- (36) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (37) Construcții provizorii de orice natură.
- (38) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (39) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (40) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (41) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

Amplasarea, orientarea și 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 și 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.



Caracteristicile parcelelor

- (42) Parcele care îndeplinesc cumulative, fiecare în parte următoarele condiții sunt construibile:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21m
  - adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21m
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp să aibă formă regulată
- (43) Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de constructibilitate enunțate mai sus.

## Art. 4 Amplasare față de aliniament

- (44) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- (45) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (46) 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.

## Art. 5 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (47) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m.
- (48) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri

temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)

- (49) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Art. 6 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

- (50) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

## Art. 7 Circulații și accese

- (51) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.
- (52) 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 6m.
- (53) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (54) Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## Art. 8 Staționarea autovehiculelor

- (55) Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza în garaje colective subterane.
- (56) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (57) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.
- (58) Staționarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul P.U.Z. de Regenerare Urbană:
- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
  - în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
  - la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori
- (59) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 350 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.
- (60) Necesarul de parcaje:

### Locuințe:

- (61) un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp

- (62) două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

### Alte funcțiuni:

- (63) conform Anexei 2
- (64) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## Art. 9 Înălțimea maximă admisă

- (65) Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- (66) În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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).
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1R, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (67) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 10 Aspectul exterior al clădirilor

- (68) 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.
- (69) 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 noi

- (70) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (71) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (72) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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.

- (73) Raportul plin-gol va fi cel specific programului. În situația existenței unui parter comercial raportul plin gol va fi de unu la trei la nivelul parterului.
- (74) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

#### Clădiri existente

- (75) 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.
- (76) 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.
- (77) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (78) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. 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.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (79) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (80) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### Art. 11 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (81) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (82) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (83) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (84) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (85) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public.
- (86) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

#### Art. 12 Spații libere și spații plantate

- (87) Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (88) Spre stradă / spațiu public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (89) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (90) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

#### Art. 13 Împrejurimi

- (91) În situația unui sistem urban deschis și a unui parter destinat altor funcțiuni decât locuirea, împrejurimile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 80cm.
- (92) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (93) Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (94) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (95) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.





- <sup>(100)</sup> 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
- <sup>(101)</sup> 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.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

**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 și mai mult. P.O.T. maxim = 30%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului)

**Pentru imobilele de locuit:**

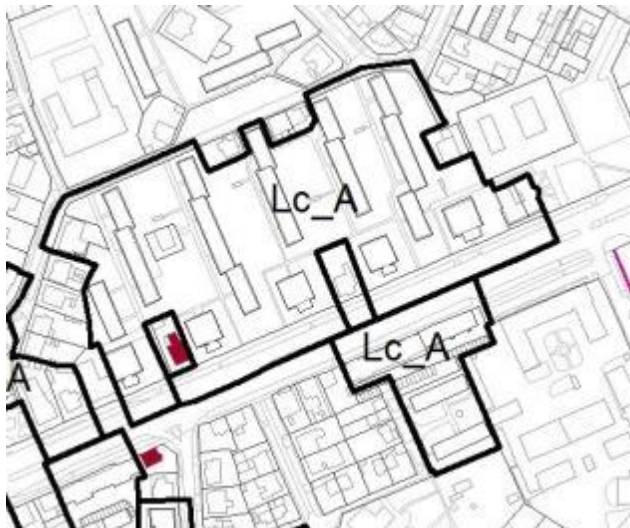
- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 35%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult P.O.T. maxim = 20%
- <sup>(96)</sup> Pentru alte utilizări sau dotări P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%
- <sup>(97)</sup> 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.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(98)</sup> Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:
- C.U.T. maxim = 1,1
- <sup>(99)</sup> Pentru imobilele de locuit:
- C.U.T. maxim = 1

ZCP Lc\_A // Zonă construită protejată,  
Locuire colectivă în ansambluri

## A. Caracterul zonei



Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe colective), organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural depănă la 6-8 imobile, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public în prima jumătate a secolului al XX-lea de către administrația română. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

## Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP Lc A se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadrul al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP Lc A. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTUATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.

- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03 „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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.
- (10) Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi parte a unui proiect de amenajare coerent realizat la nivelul întregului U.T.R. Ele vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03-„Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

## Servituțile de utilitate publică:

- (13) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (14) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (15) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (16) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietetele, 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 fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (17) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. *Anexei 6* la prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (18) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
- prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de Regenerare Urbană prevede realinierea
  - 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
  - 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
- (19) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (20) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (21) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (22) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (23) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise

- (24) Locuințe colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (25) **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
- (27) **Activități comerciale (terțiare), de învățământ**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
- să utilizeze exclusiv spațiile destinate prin proiectele inițiale acestor tipuri de activități
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor
- (28) **Servicii generate prin activități liberale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

## Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (30) Depozitare en gros.
- (31) Depozitare de materiale re folosibile.
- (32) Comerț en gros.
- (33) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (34) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (35) Construcții provizorii de orice natură.
- (36) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (37) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (38) E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.
- (39) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (40) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare





Se conservă modul actual de amplasare, orientare și configurare a clădirilor existente.  
Nu se admite amplasarea de clădiri noi.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (41) Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă Țesutului urban.
- (42) În toate cazurile se va lua în considerare parcela în Țeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deȚinȃtori.

## Art. 2 Amplasare faȃ de aliniament

- (43) Nu se admite amplasarea de clădiri noi.

## Art. 3 Amplasare faȃ de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (44) Nu se admite amplasarea de clădiri noi.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele faȃ de altele pe aceeași parcelă

- (45) Nu se admite amplasarea de clădiri noi.

## Art. 5 Circulaȃii și accese

- (46) Accesele actuale, reȃeaua de alei, profilele și Țvelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificȃri cu scopul integrȃrii în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (47) Accesul la reȃeaua de drumuri publice se va face în baza autorizaȃiei emise de administratorul acestora.
- (48) Se va asigura obligatoriu în condiȃii de siguranȃă accesibilitatea pentru toate categoriile de vȃrstă, persoane cu dizabilitȃăi și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferenȃiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelȃri cu marcaj vizibil și tactil etc)

## Art. 6 Staȃionarea autovehicolelor

- (49) Staȃionarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul P.U.Z. de Regenerare Urbană:
- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
  - în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supratereane, pe unul sau mai multe niveluri
  - la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinaȃie
  - în lungul arterelor secundare de circulaȃie pentru staȃionȃri de duratȃ limitatȃ și vizitatori
- (50) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanȃe de maximum 150 m faȃ de cea mai Țndepȃratȃ locuinȃ deservitȃ. În cazul amplasȃrii pachetelor de parcaje la sol distanȃa de la acestea pȃnȃ la cea mai apropiatȃ fereastrȃ a unui spaȃiu de locuit va fi de minimum 5 m.

### Necesarul de parcaje:

- (51) Un loc de parcare pentru fiecare apartament
- (52) Alte activitȃăi: - conform Anexei 2.

## Art. 7 Țnȃlȃimea maximă admisȃ

- (53) Nu se admite amplasare de clădiri noi.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (54) Autorizarea executȃrii construcȃiilor este permisȃ numai dacȃ aspectul lor exterior nu contravine funcȃiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aș a cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- (55) Autorizarea executȃrii construcȃiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intrȃ în contradicȃie cu aspectul general al zonei și depreciazȃ valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisȃ. (HG 525/1996, Art. 32).

### Clădiri existente

- (56) Autorizarea lucrȃrilor de termoizolare a unor elemente constructive va fi condiȃionatȃ de existenȃa unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu mȃsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru rȃcire
  - Reducere a consumului de energie pentru Țncȃlzire
  - eficientizarea utilizȃrii supraȃeȃlor în vederea Țmbunȃăȃrii eficienȃei și creșterii calitȃăii de microclimat (acoperișuri tip terasȃ Țnverzite, plantȃri de arbori etc)
  - producere de energie din surse regenerabile
  - utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc
  - generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive
  - conservare a Țn totalitate a elementelor arhitecturale și constructive originale ca formȃ și structurȃ.
- (57) Orice intervenȃii privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parȃialȃ a unei clădiri va obȃține avizul Comisia Regionalȃ a Monumentelor Istorice.



- (58) 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.

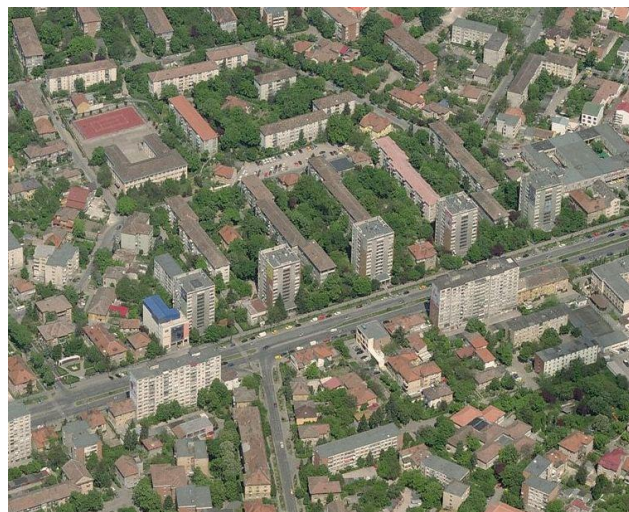
## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (59) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (60) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (61) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (62) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (63) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- (64) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (65) Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (66) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (67) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (68) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (69) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (70) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m.
- (71) Împrejmuirile vor putea fi dulate de garduri vii.
- (71) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (72) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (73) P.O.T. maxim = 40% pentru toate utilizările admise.
- (74) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (75) C.U.T. maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise.
- (76) 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 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  $\geq$  1,40 m).

**ZCP Li/c // Zonă construită protejată,  
Zonă de locuințe cu regim redus de  
înălțime - individuale și colective mici**

**A. Caracterul zonei**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP Li/c** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
  - (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP Li/c. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
  - (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTUATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
  - (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
  - (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
  - (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană,

restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

- (8) 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 modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.
- (10) Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi parte a unui proiect de amenajare coerent realizat la nivelul întregului U.T.R. Ele vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor. Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

**Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții**

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03-„Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituțile de utilitate publică:**

- (12) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (13) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

**Art. 3 Reglementări pentru spațiul public**

- (14) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (15) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, 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 fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (16) 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.

- (17) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:
- prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de Regenerare Urbană prevede realinierea
  - 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
  - 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală
- (18) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (19) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (20) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaie, geometrie).
- (21) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (22) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (23) Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor

#### Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (24) Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.
- (25) Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (26) **Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale**- sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum patru unități locative (apartamente) pe parcelă.
- (27) **Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici** având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

- (28) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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 de parcelă pe toate laturile.
- (29) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RL.

#### Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - activitatea (inclusiv depozitarea)
  - să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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
- (30) instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### Art. 3 Utilizări interzise

- (31) orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și 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.



## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (33) Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă interesului urban.
- (34) În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.
- (35) Parcelarea va întruni următoarele condiții cumulativ:
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8m pentru locuințele înșiruite
  - 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
  - adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul parcelar să aiba formă regulată și o suprafață minimă de 1200 mp
  - unitățile locative vor avea suprafețe minime de 100mp/loc. colective mici, 120mp/loc. înșiruite sau covor, 200mp/locuințe cuplate, 350mp pentru locuințe izolate
- (36) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.
- (37) În cazul parcelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (38) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3m.
- (39) Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele alinamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor .
- (40) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism .
- (41) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei 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.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (42) 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 .
- (43) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (44) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
- (45) 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 depășească 2,8 m
- (46) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (47) 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.

### Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (48) 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 cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același 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.

## Art. 5 Staționarea autovehicolelor

### Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- (49) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

### Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (50) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5m.
- (51) Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.
- (52) 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. În acest caz distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5m.



## Necesarul de parcaje:

- (53) Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

## Art. 6 Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (54) Locuințe colective mici:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (55) Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
- două locuri de parcare.
- (56) Alte activități:
- conform Anexei 2

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

### Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

- (57) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, 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+ER, D+P+M, D+P+ER (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, ER - 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.
- (58) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- (59) Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+ER (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

### Li/c- Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (60) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși 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, ER - nivel retras).
- (61) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (62) 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).
- (63) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Clădiri noi

- (64) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (65) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (66) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (67) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- (68) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (69) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (70) 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.

### Clădiri existente

- (71) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.
- (72) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (73) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (74) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (75) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (76) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (77) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul

serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (78) Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (79) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (80) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (81) 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, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (82) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (83) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dulate de garduri vii.
- (84) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (85) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

#### Pentru utilizările admise

— P.O.T. maxim 35%

**pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private**

— P.O.T. maxim 25%

- (86) 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 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  $\geq 1,40$  m).

28)

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

#### Pentru utilizările admise

— C.U.T. maxim 0,9

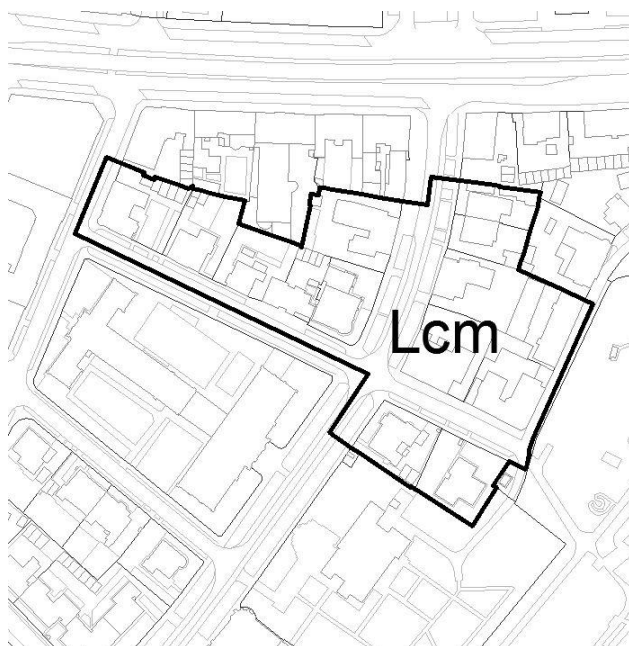
**pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private**

— C.U.T. maxim 0,5

- (87) 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 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  $\geq 1,40$  m).

**ZCP Lcm // Zonă construită protejată,  
Locuințe colective mici**

**A. Caracterul zonei**



Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu regim redus de înălțime, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP Lcm se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP Lcm. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite

protejate”, U03\_”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 P.U.G.:

- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
  - (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
  - (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
  - (10) 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.
  - (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
  - (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
  - (13) În componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:
    - reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
    - reorganizarea spațiului public - prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
    - dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale
    - reabilitarea infrastructurii
    - creșterea gradului de mixitate funcțională - pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului - prin integrarea de noi activități
    - creșterea gradului de coerență al structurilor urbane
    - ameliorarea condițiilor de mediu - în toate componentele sale (microclimat - scăderea temperaturii exterioare prin plantări și desigilarea solului etc).
    - Garantarea accesibilității în condiții de siguranță pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități

- (14) Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.
- (15) Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a P.U.G. vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.
- (16) Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (17) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (18) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (19) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (20) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (21) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (22) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (23) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (24) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)
- (25) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (26) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră

prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (27) Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.
- (28) Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.

### Art. 2 Utilizări cu condiții



- (29) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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 de parcelă pe toate laturile.

- (30) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RL.

#### Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să



- nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- 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
- (31) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

## Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 3 Utilizări interzise

- (32) orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (33) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și 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.

## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (34) Parcelarea va întruni următoarele condiții cumulativ:
  - parcela să aiba formă regulată și o suprafață minimă de 1200 mp
  - unitățile locative vor avea suprafețe minime de 65 mp/loc. colective mici
- (35) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.
- (36) În cazul parcelor 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 aceeași situație.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3m. Prin P.U.Z.CP se va stabili retragerea pentru situații atipice.
- (38) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor
- (39) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism

## Art. 3 Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- (40) În cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate
- (41) În cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (42) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m
- (43) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (44) 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.
- (45) 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 cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același 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.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (46) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit va fi de cel puțin 10m
- (47) 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. În acest caz distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5m.

## Necesarul de parcaje:

- (48) Locuințe colective mici:
  - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (49) Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
  - două locuri de parcare.
- (50) Alte activități:
  - conform Anexei 2

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (51) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri suprapuse (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+R, (S)+P+2+M (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (52) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- (53) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (54) 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.
- (55) 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 noi

- (56) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (57) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (58) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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, fâltuită.
- (59) Raportul plin-gol va fi cel specific programului. În situația existenței unui parter comercial raportul plin gol va fi de unu la trei la nivelul parterului.
- (60) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### Clădiri existente

- (61) 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.
- (62) 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.
- (63) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (64) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea

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. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (65) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (66) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (67) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (68) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (69) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (70) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (71) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (72) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- (73) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (74) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

## Art. 10 Împrejmuiri



- (75) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (76) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (77) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (78) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

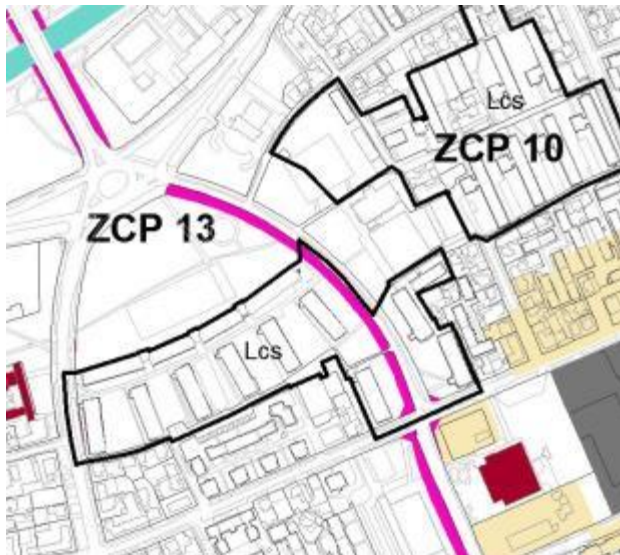
- (79) Pentru utilizările admise - 35%
- (80) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%
- (81) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe 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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (82) Pentru utilizările admise - 0,9
- (83) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.
- (84) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor

## ZCP Lcs // Zonă construită protejată, Locuire cămine studențești

### A. Caracterul zonei



Zonă a căminelor studențești ale universităților, organizate în ansambluri unitare sau dispersate.

#### Subzone

**S\_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

**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.

**S\_Is** - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

**S\_P** - Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) 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 și „Ghidul metodologic Pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” PLA\_SPAL.
- (2) 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.CP aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.
- (3) În componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:
  - reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport

- public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
- reorganizarea spațiului public - prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
- dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale
- reabilitarea infrastructurii
- creșterea gradului de mixitate funcțională - pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului - prin integrarea de noi activități
- ameliorarea condițiilor de mediu - în toate componentele sale

#### Procedura de regenerare urbană

- (4) În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui P.U.Z.CP ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.
- (5) Prin P.U.Z. de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

#### Prin P.U.Z.CP se pot introduce următoarele subzone/U.T.R:

- Va - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. acceptabilă conversia în acest sens a subzonelor de tip S\_L în cazul în care din punct de vedere al situației spațiale acest fapt e posibil, cu condiția ca activitățile terțiare propuse să fie compatibile cu profilul funcțional al zonei și să se adreseze preponderent rezidenților.
- S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.
- S\_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

#### Pentru:

- Va - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea R.L.U. aferent Va
  - S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea R.L.U. aferent Et.
  - S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea R.L.U. aferent S\_Is
  - S\_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - a se vedea R.L.U. aferent S\_P.
- (6) Prin P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
  - (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03-„Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv



## B. Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (8) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (9) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z.CP în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (10) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (11) Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat în cazul elaborării unui P.U.Z.CP aferent programului de Regenerare Urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (12) 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.
- (13) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (14) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (15) Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- (16) În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (17) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (18) Cămine studențești și dotări existente.

**S\_L - Subzonă delocuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective cu interdicție definitivă de construire**

- (19) Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile / construcțiile existente.
- (20) Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, consolidări, mansardări în volumul și anvelopa existentă.

### Art. 2 Utilizări cu condiții:

- (21) funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. și în Anexa 1, în clădiri noi cu ADC 500mp și condiții după cum urmează:
  - să fie amplasate prin P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană
  - să se adreseze preponderent rezidenților

### Art. 3 Utilizări interzise

- (22) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (23) Depozitare en gros.
- (24) Depozitare de materiale re folosibile.
- (25) Comerț en gros.
- (26) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (27) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- (28) Construcții provizorii de orice natură.
- (29) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (31) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (32) Sunt interzise lucrări de terasament și 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**

- (33) Sunt interzise extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente cu păstrarea funcțiunii rezidențiale.

## C. Condiții de amplasare

## Art. 1 Caracteristicile parcelor



### Clădiri noi

- (34) Conform reglementărilor P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană.

## Art. 2 Caracteristicile parcelor

- (35) Conform reglementărilor P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană.

## Art. 3 Amplasare față de aliniament

- (36) Conform reglementărilor P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană.

## Art. 4 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (37) Conform reglementărilor P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (38) Staționarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul P.U.Z.CP
- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
  - în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supratere, pe unul sau mai multe niveluri
  - la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație
  - în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori
- (39) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. 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.

### Necesarul de parcaje:

- (40) **Spații de cazare** - se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană.
- (41) **Alte activități:** - conform *Anexei 2*

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (42) Pentru căminele studențești se conservă regimul de înălțime actual.
- (43) Pentru clădirile noi cu alte destinații decât cazarea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z.CP aferent programului de regenerare urbană. Înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supratere (P, P+1) și respectiv 12 m.
- (44) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (45) 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.
- (46) 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 noi

- (47) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (48) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (49) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (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, fâșuită.
- (50) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (51) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### Clădiri existente

- (52) 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.
- (53) Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (54) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (55) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (56) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- <sup>(57)</sup> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- <sup>(58)</sup> Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- <sup>(59)</sup> Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor 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 10m.

parcelă, în înțeles urbanistic.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- <sup>(70)</sup> P.O.T. maxim = 20%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- <sup>(71)</sup> C.U.T. maxim = 1,2

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- <sup>(60)</sup> minim 40% din suprafața parcelei va fi ocupată de spații verzi organizate pe solul natural și acoperite exclusiv cu vegetație
- <sup>(61)</sup> este interzisă eliminarea arborilor maturi și sănătoși
- <sup>(62)</sup> Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- <sup>(63)</sup> în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit se va amenaja ca zonă verde, locuri de joacă, spații pentru sport, odihnă
- <sup>(64)</sup> Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## Art. 10 Împrejmuiri



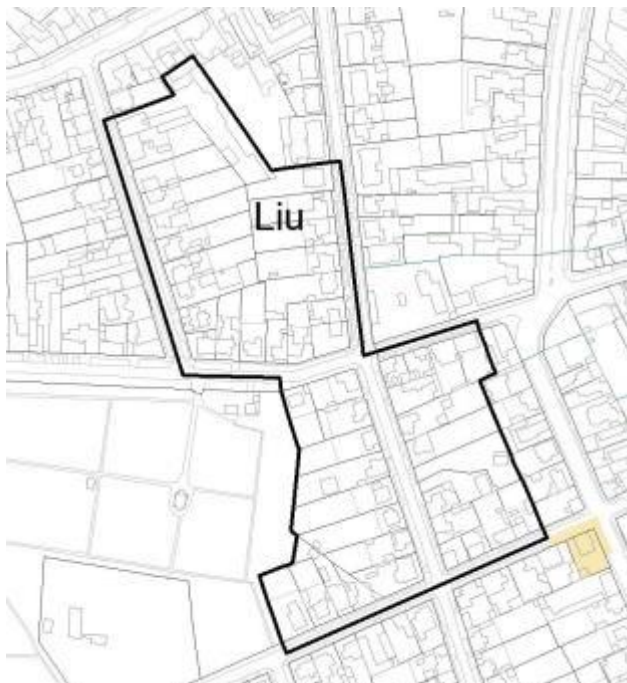
- <sup>(66)</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- <sup>(67)</sup> Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- <sup>(68)</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- <sup>(69)</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

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 ansamblu / pe întreaga

**ZCP Liu // Zonă construită protejată,  
Zonă de locuințe individuale cu regim  
redus de înălțime cu caracter urban**

### A. Caracterul zonei



Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament, cu vegetație înaltă, arbori maturi și caracter propriu puternic. (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional în zone centrale).

#### Subzone:

**S\_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea U.T.R. Et**

**S\_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea U.T.R. Is**

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP Liu** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP Liu. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.



## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (13) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (14) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (15) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (16) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (17) 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. Acestea vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (18) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (19) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (20) Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavae, geometrie)
- (21) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- (22) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise

- (23) Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (24) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- (25) instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- (26) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

### Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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 de parcelă pe toate laturile.
- (27) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

### Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 mp
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - 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
- (28) Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

### Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

## Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- (30) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- (31) Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

## C. Condiții de amplasare

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și 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.

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (32) Parcelările vor întruni următoarele condiții cumulate:
- front stradal mai mare sau egal cu 15 m
  - adâncimea parcelei să fie egală sau mai mare decât frontul stradal
  - parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 350 mp și maxim 1000 mp
- (33) Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- (34) În cazul parcelor 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 aceeași situație.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (35) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (36) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2m și cu cel mult 4m de la aliniament.
- (37) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (38) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar respectând o distanță de minim 6m la fundul parcelei, 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 25mp.
- (39) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (40) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
- (41) 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m. Prin excepție, 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, prin repetitivitate în perioada de constituire a zonei respective etc, 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.
- (42) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.
- (43) 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 2,80 m.
- (44) Garajele se vor retrage cu cel puțin 4,5m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (45) În aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (46) 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 4,5m.
- (47) 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.

### Art. 5 Circulații și accese

- (48) 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 parcelor 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.
- (49) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (50) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- (51) 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:

- (52) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, 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 parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.
- (53) Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
- minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (54) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- (55) 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 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (56) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
- (57) Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.
- (58) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (59) 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 noi

- (60) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se

interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- (61) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- (62) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (63) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- (64) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (65) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- (66) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (67) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (68) 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.

## Clădiri existente

- (69) 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.
- (70) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (71) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. 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.

— Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.

(72) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

— Se vor aplica reglementările anterioare

— Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi

(73) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

(74) La clădirile existente construite până în anul 1945 se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, ca regulă, în conceptul general.

(75) 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.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

(76) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

(78) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

(80) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

(81) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(82) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

(83) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



(84) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

(85) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(88) Pentru utilizările admise - 35%,

(89) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(90) Pentru utilizările admise - 0,9,

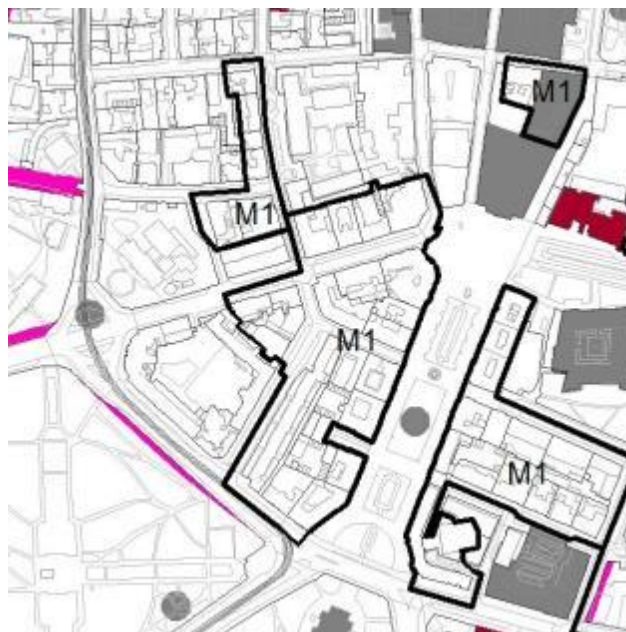
(91) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.

(92) 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  $\geq 1,40$  m).



**ZCP M1 Cetate // Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**

## A. Caracterul zonei



### Caracterul actual

Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 suprapus pe amplasamentul de incintă a fortificației și caracterizată în general de un parcellar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue fără aliniament de arbori. Mobilarea parcelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă. Specific e modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 - 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului, la clădiri pe colț. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M1** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor. Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (12) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03-„Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică

- (13) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (14) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (15) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (16) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (17) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*).
- (18) Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
- (19) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (20) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (21) 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.
- (22) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (23) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (24) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29 cm. . 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 și 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.
- (25) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (26) 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.
- (27) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (28) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implică o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (30) Depozitare en gros.
- (31) Depozitare de materiale re folosibile.
- (32) Comerț en gros.
- (33) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (34) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (35) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (36) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (37) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (38) Locuire de tip individual.
- (39) Construcții provizorii de orice natură.
- (40) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

- (41) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (42) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (43) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (44) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (45) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp
  - să aibă formă regulată
- (46) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 20 m
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (47) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- (48) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (49) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (50) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și 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

central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- (51) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- (52) 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (53) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișă superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (54) 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 4,5m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- (55) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație

### Art. 5 Circulații și accese

- (56) 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.
- (57) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (58) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

### Art. 6 Staționarea autovehicolelor

- (59) Se admit doar zone de parcare cu limită de timp pe domeniul public.
- (60) Se admit parcări colective supraterane pe parcele adiacente perimetrului U.T.R. cu condiția elaborării unui P.U.D.
- (61) Se admit parcări colective subterane.

**Art. 7 Înălțimea maximă admisă**

<sup>(62)</sup> Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+4+M$ .
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către domeniul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+4+M$ ,  $(2-1S)+P+5+M$ .
- Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi limitată de înălțimea maximă a cornișei măsurate de la nivelul trotuarului a celei mai înalte clădiri pe colț a cvartalului din care face parte parcela în cauză.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- 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 14 m.

<sup>(63)</sup> Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

**Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor**

<sup>(64)</sup> 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.

<sup>(65)</sup> 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 noi**

<sup>(66)</sup> Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

<sup>(67)</sup> Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bovindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5 și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

<sup>(68)</sup> Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de imobile cu acoperiș tip terasă ridicată până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin

30cm dar nu mai mult de 80cm. Pe zonele de colț terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:

- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.
- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine
- <sup>(70)</sup> 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, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- <sup>(71)</sup> Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale sintetice.
- <sup>(72)</sup> Nu se admit materiale care să imite materiale naturale.
- <sup>(73)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

**Clădiri existente**

<sup>(74)</sup> 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.

<sup>(75)</sup> Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

<sup>(76)</sup> 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, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
- Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuităși structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se



admite refacerea acesteia cu tablă liasă fălțuită de culoare gri.

- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (77) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
  - Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (78) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (79) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (80) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (81) Se interzice amplasarea pe fațadă, la vedere, a cablurilor de orice fel.
- (82) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (83) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (84) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (85) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 10% în cazul P.O.T. maxim 85% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (86) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural pot ocupa 0% din suprafața totală.
- (87) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- (88) Se admite acoperirea curților interioare în situația în care în imobil nu există spații locative cu următoarele condiții:
  - În curtea acoperită să nu aibă loc activități permanente
  - Structura de suport al acoperirii să fie realizată din profile metalice sau din lemn cu secțiune optimizată și să nu afecteze substanța construită originală.
  - Curtea să și păstreze caracterul de spațiu liber și de circulație pe o suprafață de cel puțin 70% în orice moment

- Dacă în curte la momentul reabilitării/renovării/reconstruirii nu se află arbori maturi sau spații verzi pe sol natural.
- Închiderea să aibă exclusiv rol de protecție împotriva intemperiei și să nu aibă calități de termoizolare a spațiului de curte, să nu împiedice ventilarea naturală a curții.
- Închiderea să fie transparentă, dintr-un material care permite o transmisie măsurată de cel puțin 90% a luminii exterioare.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (89) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (90) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (91) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (92) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 60%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (93) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =75%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- (94) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 85%
- (95) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire,

calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

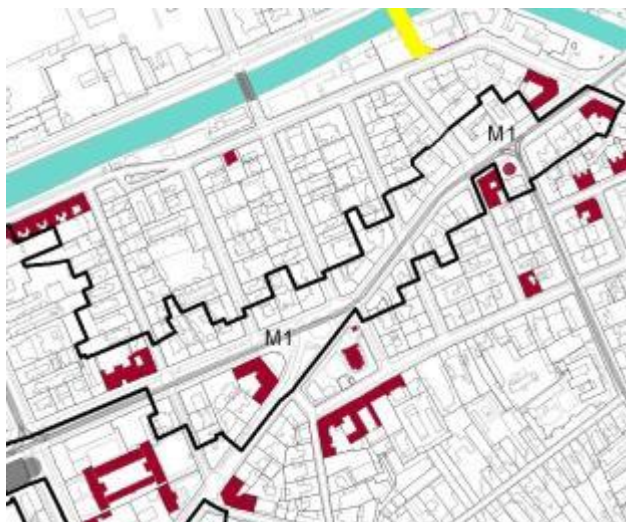
- (96) În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.
- (97) 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.

| Art. 2 | Coeficientul de utilizare maxim a terenului |
|--------|---------------------------------------------|
|--------|---------------------------------------------|

- (98) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,6
- (99) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
- (100) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,8
- (101) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (102) 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.
- (103) 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 M1 Iosefin/Fabrik // Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**

#### A. Caracterul zonei



##### Caracterul actual

Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 și caracterizată în general de un parcellar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue de lățime variabilă între 18 și 40m. Mobilarea parcelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă, datorată blocajului de dezvoltare în această zonă odată cu mijlocul secolului XX. Specific e modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 - 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M1** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03 „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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

## Servituțiile de utilitate publică:

- (13) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (14) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (15) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (16) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 depasărilor 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (17) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*).
- (18) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (19) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
- (20) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (21) 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.
- (22) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (23) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (24) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.

- (25) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (26) 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.
- (27) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (28) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (30) Depozitare en gros.
- (31) Depozitare de materiale refofosibile.
- (32) Comerț en gros.
- (33) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (34) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (35) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (36) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (37) Locuire de tip individual.
- (38) Construcții provizorii de orice natură.
- (39) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (40) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (41) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (42) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (43) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelor



(44) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp
- să aibă formă regulată

(45) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (46) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- (47) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

## Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (48) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de

proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

- (49) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și 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 central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- (50) În plus, în cazul parcelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m, iar 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 6 m.
- (51) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- (52) Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare 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 fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (53) Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.
- (54) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (55) 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).
- (56) În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație

## Art. 5 Circulații și accese

- (57) 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.
- (58) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (59) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (60) Se admit doar zone de parcare cu limită de timp pe domeniul public.
- (61) Se admit parcuri colective supraterane pe parcele adiacente perimetrului U.T.R. cu condiția elaborării unui P.U.D.
- (62) Se admit parcuri colective subterane.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (63) Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, cu excepția situației în care o clădire vecină, alipită prin calcan, are o cotă de cornișă mai mare, caz în care se va prelua această cotă. O variație de 0,50m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+4+M$ .
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către spațiul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+5+M$
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - 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.
- (64) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (65) 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.

- (66) 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 noi

- (67) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (68) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bovindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5 și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.
- (69) Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de imobile cu acoperiș tip terasă ridicate până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 45cm dar nu mai mult de 90cm. Pe zonele de colțterminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadăși învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamăși a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.
- (70) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:
- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.
- (71) Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. 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, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- (72) Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale, altele decât tencuieli sau ghips
- (73) Nu se admit materiale care să imite materiale naturale.
- (74) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Clădiri existente

- (75) 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.
- (76) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

(77) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite surse de scădere ale consumului energetic.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
- Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.

(78) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

(79) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (80) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (81) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (82) Se interzice amplasarea pe fațadă, la vedere, a cablurilor de orice fel.
- (83) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (84) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (85) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (86) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% în cazul P.O.T. max = 70% și minimum 5% în cazul P.O.T. maxim 85% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (87) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (88) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (89) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (90) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (91) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- (92) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (93) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- (94) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%



- (95) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (96) 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.
- (97) 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.

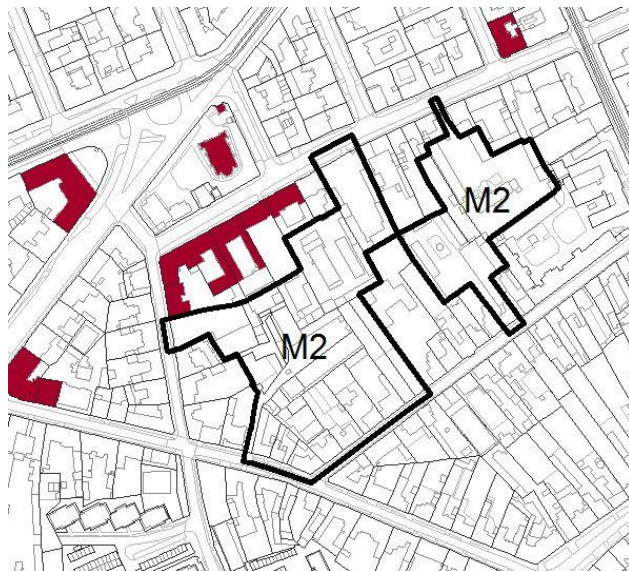
**Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului**

- (98) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,4
- (99) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,6
- (100) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcage colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3
- (101) 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 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  $\geq 1,40$  m).
- (102) 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.
- (103) 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 M2 // Zonă construită protejată. Mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor de importanță locală

### A. Caracterul zonei



#### Caracterul actual

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 și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Sunt adesea în zona periferică a structurii urbane dezvoltate până în prima jumătate a sec. XX, adesea neomogen, cu înălțime la cornișă variabilă de până la 12m, parcelar omogen, adesea rămase ca grupări-insulă în zone cu parcelar deschis.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP M2 se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M2. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza

prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modernizării 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, tencuii 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.
- (10) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (11) 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.
- (12) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.

- (13) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

(14)

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (15) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (16) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (17) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (18) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (19) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (20) 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 2,00 - 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (21) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (22) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (23) 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.

- (24) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

- (25) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (26) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. care va avea o adâncime pe domeniul public de maxim 29cm. 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 și 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.
- (27) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (28) 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.
- (29) Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (30) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3 Utilizări interzise

- (31) 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 refozabile.
  - 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.
- (32) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.



- (33) 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.
- (34) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (35) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (36) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (37) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp
  - să aibă formă regulată
- (38) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
  - să aibă formă regulat

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (39) 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.
- (40) Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (41) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- (42) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 35 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.
- (43) În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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 6 m.
- (44) Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor respecta norme specifice.
- (45) Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare 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 și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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 și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- (46) 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.
- (47) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o



distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(48) 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).

## Art. 5 Circulații și accese

- (49) 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.
- (50) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (51) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (52) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (53) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (54) 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.
- (55) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (56) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (57) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (58) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (59) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
- 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 minim 1,80 m).
  - pentru parcelele de colți 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 18 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+4$
  - Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - 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.
- (60) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (61) 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.
- (62) 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).
- (63) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- (64) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- (65) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (66) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.



## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (67) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (68) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (69) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (70) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (71) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (72) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (73) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (74) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejurimi



- (75) Împrejurimile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (76) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

- (77) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

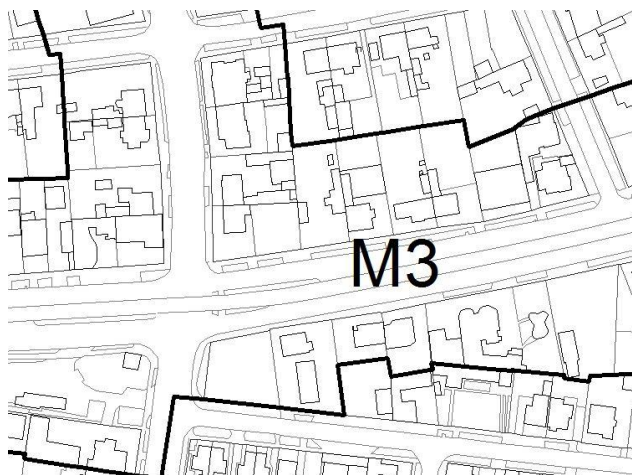
- (78) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (79) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- (80) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (81) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (82) 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.
- (83) 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.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (84) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,6
- (85) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,0
- (86) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3
- (87) 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 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).
- (88) 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.
- (89) 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 arterelor principale de  
trafic**

#### A. Caracterul zonei



##### Caracterul actual

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și marcată de intervenții fragmentare, fără viziune de planificare fizică și nereglementate coerent în ultimii 20 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. Parcelarul e relativ omogen, 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. Specific e modul de construcție urbană e 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 14 m.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul P.U.G. în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP M3** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întregă Unitate Teritorială de Referință **ZCP M3**. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (13) Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv *B. Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (14) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (15) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (16) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (17) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (18) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (19) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (20) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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

## Art. 1 Utilizări admise:

- (21) 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.
- (22) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

- (23) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

## Art. 2 Utilizări admise cu condiții

- (24) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (25) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (26) 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.
- (27) Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (28) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (30) Depozitare en gros.
- (31) Depozitare de materiale re folosibile.
- (32) Comerț en gros.
- (33) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (34) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (35) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (36) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (37) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (38) Locuire de tip individual.
- (39) Construcții provizorii de orice natură.



- (40) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (41) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (42) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu excepția calcanelor.
- (43) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (44) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (45) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 550mp
- (46) Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m
  - să aibă formă regulată

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (47) Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- (48) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (49) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 mși cu cel mult 5m de la aliniament.

- (50) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- (51) 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

### Art. 3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (52) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca 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.
- (53) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- (54) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (55) În cazul coexistenței pe aceeași 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).

### Art. 5 Circulații și accese

- (56) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- (57) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- (58) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



- <sup>(59)</sup> Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- <sup>(60)</sup> 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.
- <sup>(61)</sup> Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- <sup>(62)</sup> În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- <sup>(63)</sup> Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor
- <sup>(64)</sup> Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- <sup>(65)</sup> Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+4+1R/M . Dacă ultimul nivel este conformat ca etaj retras va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1R.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la alinament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre alinament are un regim de înălțime diferit.
- <sup>(66)</sup> Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- <sup>(67)</sup> 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.

- <sup>(68)</sup> 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 noi

- <sup>(69)</sup> Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- <sup>(70)</sup> Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre vor fi plane și vor fi tratate unitar pe toate laturile. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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.
- <sup>(71)</sup> Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35o și 60 grade funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansardă. se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban
- <sup>(72)</sup> Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- <sup>(73)</sup> Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.
- <sup>(74)</sup> Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

## Clădiri existente

- <sup>(75)</sup> 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.
- <sup>(76)</sup> Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- <sup>(77)</sup> 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 (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.

- Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.

(78) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi

(79) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- (89) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (90) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (80) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (81) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (82) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (83) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (84) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (85) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil, cărămidă pentru dalaj exterior etc).
- (86) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (87) Eliminarea arborilor maturi este și sănătoși este interzisă

### Art. 11 Împrejmuiri

- (88) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (91) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (92) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =50%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (93) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 50%
- (94) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (95) 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.
- (96) 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.

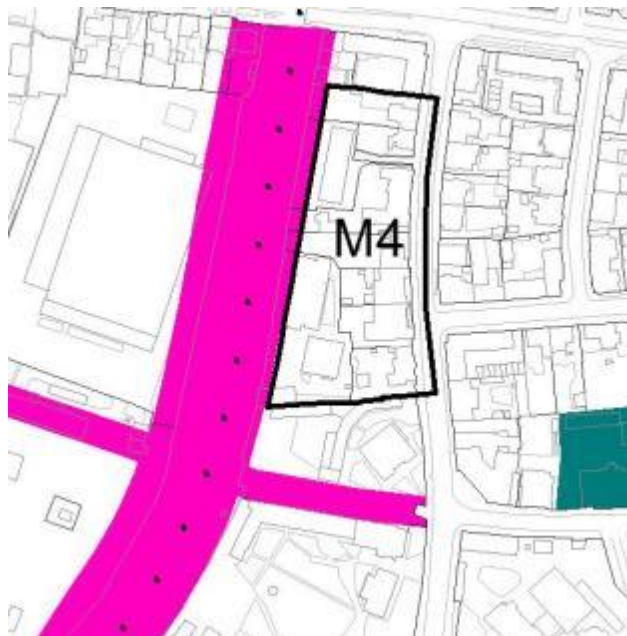
### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (97) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,1
- (98) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4
- (99) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2,8

- <sup>(100)</sup> 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 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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).
- <sup>(101)</sup> 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.
- <sup>(102)</sup> 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 +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

**ZCP M4// Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală**

**A. Caracterul zonei**



**Caracterul actual**

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 și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) 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).
- (2) Orice P.U.Z. va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.
- (4) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:

- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (5) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
  - (6) 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 modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
  - (7) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
  - (8) 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.
  - (9) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
  - (10) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

**Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții**

- (11) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituțile de utilitate publică:**

- (12) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (13) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)



## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (14) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (15) Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (16) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (17) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (18) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (19) 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.
- (20) Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- (21) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (22) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . 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 și 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.
- (23) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (24) 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.

- (25) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - 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
- (26) 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:
- să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## Art. 3 Utilizări interzise

- (27) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (28) Depozitare en gros.
- (29) Depozitare de materiale re folosibile.
- (30) Comerț en gros.
- (31) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (32) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (33) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (34) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (35) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (36) Locuire de tip individual.
- (37) Construcții provizorii de orice natură.
- (38) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (39) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (40) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (41) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (42) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelor

(43) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m
- Adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- Suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- Să aibă formă regulată

(44) Se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
- să aibă formă regulată

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

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

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

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

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

(49) 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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

(50) Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin , în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. 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.

(51) 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

(52) Retragera 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

(53) în cazul coexistenței pe aceeași 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).

## Art. 5 Circulații și accese

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

(55) Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.

(56) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehicolelor

(57) 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

însurarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- (58) Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.
- (59) În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- (60) Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).
- (61) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (62) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+M, (1-2S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+4+1R
  - Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
  - înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24m de la aliniament, va fi de maximum 12m indiferent de înălțimea corpului de clădire de la stradă.
- (63) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (64) 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.
- (65) 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 noi

- (66) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacente.

- (67) Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre vor fi plane și vor fi tratate unitar pe toate laturile. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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.
- (68) Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° grade funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansardă. se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban
- (69) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (70) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.
- (71) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### Clădiri existente

- (72) 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.
- (73) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (74) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- (75) Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- (76) Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
- (77) Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
- (78) Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
- (79) Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.



- (80) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- (81) Se vor aplica reglementările anterioare
- (82) Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (83) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (84) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (85) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (86) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (87) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (88) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (89) 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 acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (90) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (91) Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- (92) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (93) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (94) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (95) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (96) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (97) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- (98) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- (99) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- (100) 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.
- (101) 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.

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

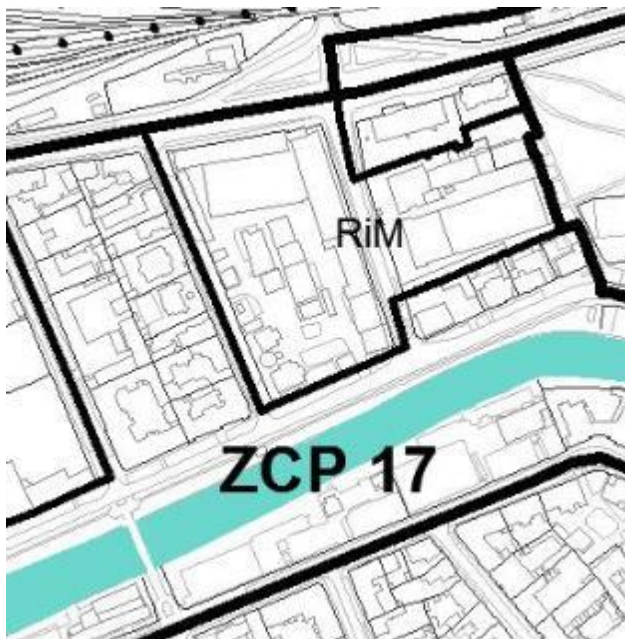
- (102) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,4
- (103) Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,8
- (104) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2,4



- <sup>(105)</sup> 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 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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).
- <sup>(106)</sup> 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.
- <sup>(107)</sup> 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 +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

## ZCP RiM// Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial -zonă mixtă

### A. 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. În 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. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. 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 desfășurat aici. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

#### Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune

### Art. 1 Condiționări primare

#### Elaborare P.U.Z.CP

- (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale Pentru reglementarea detaliată a ZCP RiM se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP RiM. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Procedura de restructurare

- (13) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent **U.T.R. Ei**
- (14) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate
- (15) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.
- Etapele procedurii implică:**
- 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețele, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.
  - elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
  - finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
  - încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
  - elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.
- (16) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
- (17) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (18) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțile de utilitate publică:

- (19) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (20) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (21) Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.
- (22) 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 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (23) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (24) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (25) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (26) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- (27) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (28) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și

70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

- (29) Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

## Art. 2 Utilizări admise cu condiții

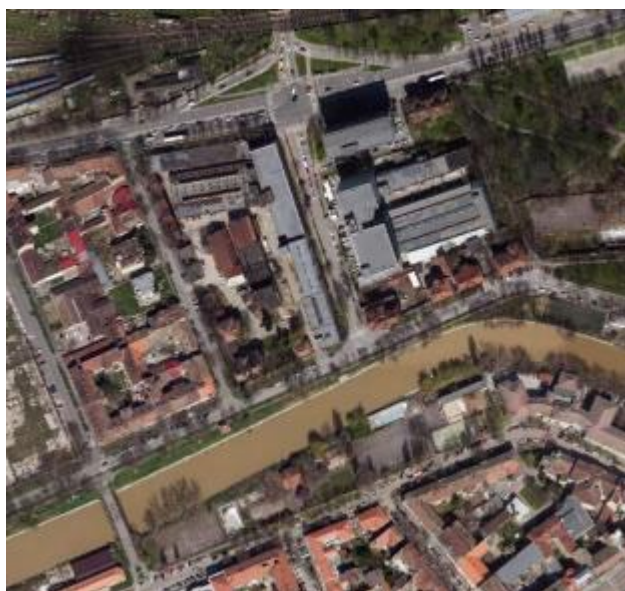
- (30) Se admit utilizări mono funcționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major - complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
- (31) Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (32) Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (33) Ansambluri mono funcționale rezidențiale.
- (34) Locuire de tip individual.
- (35) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor



- (36) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau

egală cu 15 m

- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450mp
- să aibă formă regulată

- (37) Se admite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (38) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- (39) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (40) 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (41) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m
- (42) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)
- (43) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- (44) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m, retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (45) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 5 Circulații și accese

- (46) 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.

- (47) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (48) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (49) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (50) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (51) 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.
- (52) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supratere, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (53) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (54) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (55) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (56) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (57) 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.
- (58) 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).
- (59) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri 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 cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

- (60) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (61) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (62) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției.
- (63) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Clădiri existente

- (64) 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.
- (65) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (66) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (67) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (68) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- (69) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (70) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (71) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (72) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (73) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (74) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (75) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (76) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (77) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (78) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (79) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (80) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.



## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (81) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune:
- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%
  - Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- (82) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
  - Pentru parcele de colț: P.O.T. maxim = 50%
- (83) 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.
- (84) 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.

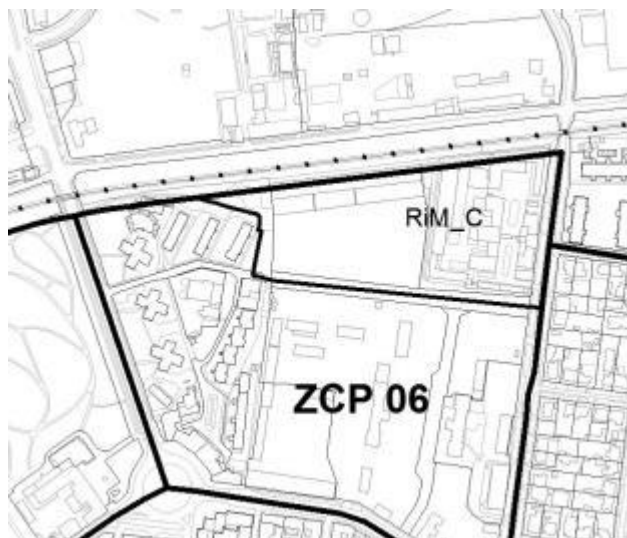
## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (85) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
  - Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2
- (86) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,5

<sup>(87)</sup> 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  $\geq 1,40$  m).

## ZCP RiM\_C// Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-zonă mixtă

### A. 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. În 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.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. 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 desfășurat aici. Imobile cu valoare istorică din secolul 19 început de secol 20 și din a doua jumătate a secolului 20. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

#### Caracterul propus

În conformitate cu PUZCP și contractul de restructurare/planul de acțiune.

### Art. 1 Condiționări primare

#### Elaborare P.U.Z.CP

- (1) Pentru reglementarea detaliată a ZCP RiM\_C se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP RiM\_C. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
  - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.



- (9) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (10) 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.
- (11) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (12) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

## Procedura de restructurare

- (13) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent U.T.R. Ei.
- (14) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate
- (15) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.

### Etapele procedurii implică:

- 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 și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametri economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.
  - elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici) și de mediu necesare.
  - finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
  - încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
  - elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.
- (16) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
- (17) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă restricții

*Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa nr. 3 „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțiile de utilitate publică:

- (18) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (19) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (20) Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.
- (21) 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 INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (22) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- (23) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- (24) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (25) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- (26) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (27) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală

(raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

- (28) Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (29) Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major - complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
- (30) Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (31) Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- (32) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (33) Locuire de tip individual.
- (34) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (35) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450mp
- să aibă formă regulată

- (36) Se admite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (37) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- (38) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- (39) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (40) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m.
- (41) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).
- (42) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- (43) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m, retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (44) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (45) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (46) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

- (47) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- (48) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- (49) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (50) 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.
- (51) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- (52) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (53) Înălțimea maximă totală nu va depăși 36 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+9+1R
- (54) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (55) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (56) 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.
- (57) 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).
- (58) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- (59) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- (60) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (61) Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj de tipul placajelor ceramice, metalice sau materiale sintetice, si fatade tip cortina vitrate.
- (62) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Clădiri existente

- (63) 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.
- (64) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (65) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (66) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (67) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (68) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (69) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (70) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (71) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul



serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (72) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (73) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (74) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (75) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejmuiri

- (76) Înălțimea maximă a împrejmuirilor către spațiul public va fi de 0,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (77) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (78) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (79) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
- Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%

- (80) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%
  - Pentru parcele de colț: P.O.T. = 60%
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 70%
- (81) 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.
- (82) 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.

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

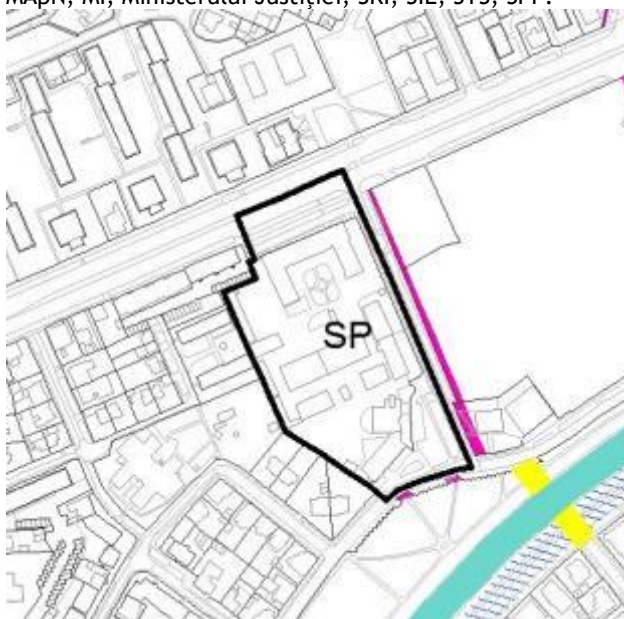
- (83) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,8
  - Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,4
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 4
- (84) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8
  - Pentru parcele de colț: C.U.T. maxim = 2
  - Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3



**ZCP SP//Zonă construită protejată- Zonă cu destinație specială / TDS\_MapN //Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale**

### A. Caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.



**ZCP SP-Zonă cu destinație special**

**TDS\_MapN-terenuri cu destinație specială-imobile aparținând Ministerului Apărării Naționale**

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Pentru reglementarea detaliată a **ZCP SP** se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (2) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință **ZCP SP**. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (3) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (5) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.

- (6) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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
- (7) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (8) 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 modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (9) Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modernizării 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, tencuii 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.
- (10) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (11) 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.
- (12) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (13) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
- (14) 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.

- (15) Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban.
- (16) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (17) Pentru intervenții ce vizează conversia funcțională a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent.
- Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa.
  - Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
  - Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul acestuia.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (18) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. *Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

### Servituțile de utilitate publică:

- (19) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (20) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (21) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.
- (22) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- (23) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (24) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- (25) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de

mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

- (26) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (27) Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.
- (28) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### Art. 2 Utilizări cu condiții

- (29) Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și 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 și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

### Art. 3 Utilizări interzise

- (30) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (31) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (32) Planul cadastral existent se va conserva
- (33) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătățirii accesibilității, a creșterii capacității etc se va elabora un P.U.Z. și se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafețele ce deservească activitatea de bază.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (34) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
- (35) 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.



## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (36) 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 măsurată la cornișă superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.
- (37) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (38) 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 4,5 m.
- (39) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## Art. 5 Circulații și accese

- (40) Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- (41) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.
- (42) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune 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 parcelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- (43) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (44) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (45) Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.
- (46) Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (47) Înălțimea clădirilor va respecta cumulativ următoarele criterii limitative:
  - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m și respectiv un regim de înălțime de  $(1-1.5S)+P+4+R(M)$
  - se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
  - 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.
- (48) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (49) 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 noi

- (50) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (51) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- (52) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (53) Se interzice placarea de gresii sau materiale care imită materiale naturale.
- (54) Se interzic învelitori din tablă profilată

### Clădiri existente

- (55) 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.
- (56) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (57) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
  - Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară



considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.
  - Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
  - Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
  - Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (58) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (59) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (60) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (61) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (62) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (63) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (64) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (65) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (66) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



(67) În funcție de necesitatea funcțională.

(68) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul supraetajării, mansardării, extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(69) Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 60%

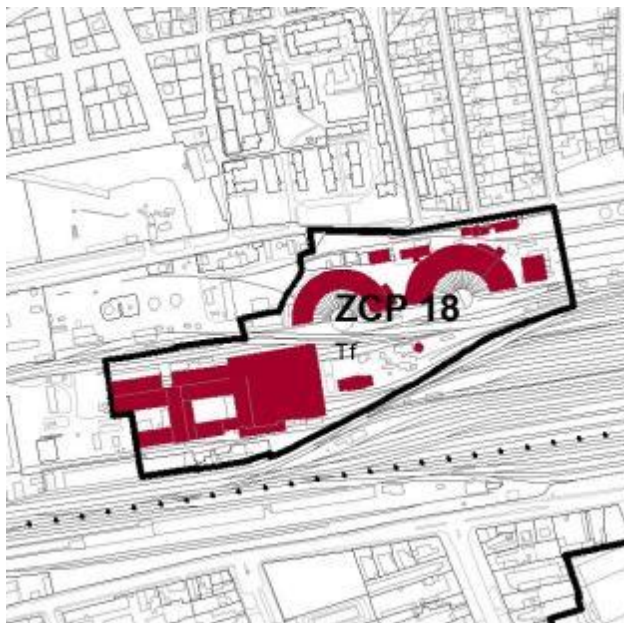
### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(70) Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 1,2



**ZCP Tf //Zonă construită protejată, Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente**

**A. Caracterul zonei**



Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane). Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii.

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:
- Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
  - Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - secțiunea I - rețele de transport
  - Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară
  - Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
  - 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 și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
  - Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
  - Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- (2) Pentru reglementarea detaliată a ZCP RİM se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.CP) și R.L.U. aferent, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (3) Teritoriul de studiu al P.U.Z.CP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP RİM. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.CP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (4) Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.CP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (5) Până la aprobarea P.U.Z.CP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- (6) 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 P.U.Z.CP aprobat conform legii.
- (7) Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa ZCP 01.A „Definirea imobilelor și a zonelor construite protejate”, U03\_”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 P.U.G.:
- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
  - monumente clasate între anul 2010-LMI 2010 și 2012- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
  - monumente propuse spre clasare prin P.U.G. 2012- 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

- (8) Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- (9) 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 modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (10) 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 structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- (11) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (12) 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.
- (13) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (14) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
- (15) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

## Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (16) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (17) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (18) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

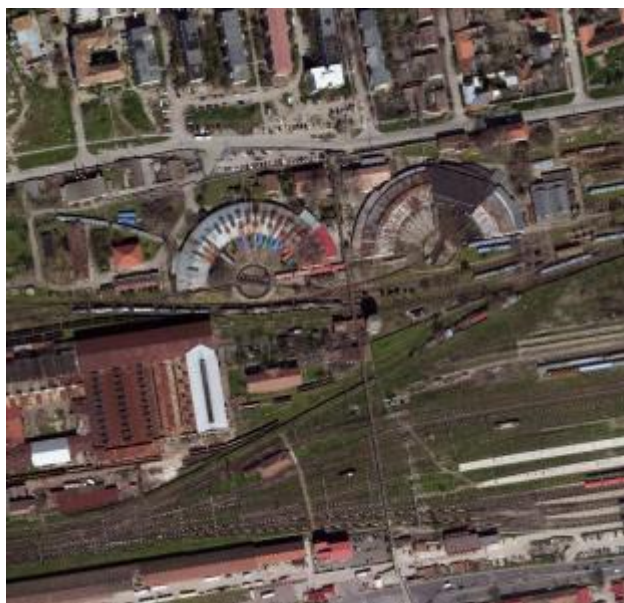
## Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (19) Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spațiul public vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (20) Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.
- (21) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- (22) 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
- (23) Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## B. Utilizarea funcțională

### Art. 1 Utilizări admise

- (24) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice:
- elemente ale infrastructurii feroviare - căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranță circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.
- (25) Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale: clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant.



## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (26) Elemente ale infrastructurii publice - traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (27) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
  - publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejurimi, clădiri etc

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelelor

- (28) Nu este cazul.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (29) Se vor stabili prin P.U.Z.CP.

### Art. 3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (30) Se vor stabili prin P.U.Z.CP.

### Art. 4 Circulații și accese

- (31) Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.
- (32) 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 și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare. Se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale și vehiculare.

## Art. 5 Staționarea autovehiculelor

- (33) În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa în mod obligatoriu clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice.
- (34) Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

## Art. 6 Înălțimea maximă admisă

- (35) Nu va depăși 32m în punctul cel mai înalt.
- (36) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

## Art. 7 Aspectul exterior al clădirilor

- (37) 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).
- (38) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (39) Se va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural.
- (40) Având în vedere importanța acestor obiective, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora.
- (41) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Clădiri existente

- (42) 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.
- (43) Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- (44) În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- (45) Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- (46) Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.



- (47) Tâmplăriile istorice se vor conserva 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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane.
- (48) Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu excepția cazului în care învelitoarea originală este din țigle ceramice glazurate. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
- (49) Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă de zinc, sau cupru în manieră tradițională.
- (50) În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
  - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi
- (51) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## Art. 8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (52) Zona e echipată edilitar complet.
- (53) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine.
- (55) Firidele de bransament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri.
- (56) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare.
- (57) Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

## Art. 9 Spații libere și spații plantate

- (58) Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.

## Art. 10 Împrejmuiri

- (59) 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 și 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 și înaltă.
- (60) 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.
- (61) Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi

de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (62) Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 40%
- (63) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

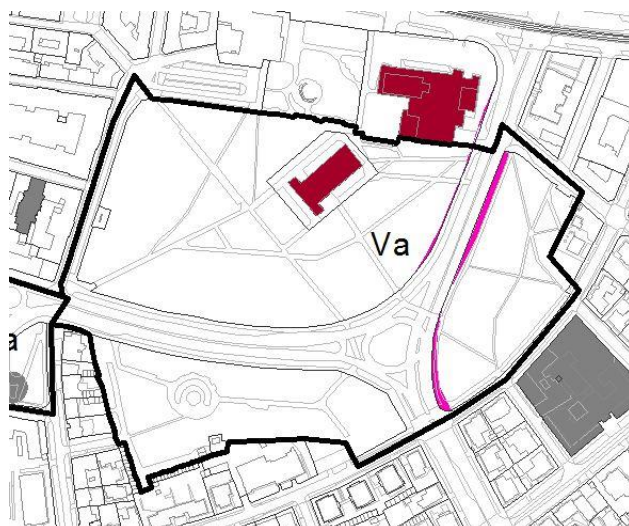
- (64) Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,1
- (65) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim = 3





**ZCP Va // Zonă construită protejată, Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

## A. Caracterul zonei



Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Succesiunea de spații verzi în lungul canalului Bega și scuarurile și parcurile din zonele istorice Cetate, Iosefin, Fabric, doar parțial incluse în siturilor protejate din LMI sunt elemente de valoare deosebită pentru structura urbană și trasabilitatea dezvoltării urbane a Timișoarei.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (3) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui PUZCP al cărui teritoriu de studiu va fi zona verde marcată de ZCP - U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de PUZCP va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (5) Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent și la zonele limitrofe a ochiurilor de apă existente. Se interzice eliminarea acestora și limitarea accesului public la acestea.
- (6) 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.
- (7) 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.

- (8) Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.
- (9) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- (10) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03- „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțile de utilitate publică:

- (11) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (12) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z.CP în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (13) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (14) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (15) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană.
- (16) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent

## B. Utilizarea funcțională

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



## Art. 1 Utilizări admise

- (17) Plantații înalte, medii și joase
- (18) Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- (19) Mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (20) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (21) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (22) Unități de alimentație publică, destinate unor activități culturale sau sociale cu adă de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)
- (23) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## Art. 2 Utilizări cu condiții:

- (24) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (25) conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (26) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (27) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (28) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (29) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (30) Se va stabili prin P.U.Z.CP

### Art. 3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (31) Se va stabili prin P.U.Z.CP

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) Se va stabili prin P.U.Z.CP

### Art. 5 Circulații și accese

- (33) Accesele actuale, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (34) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (35) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (36) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (37) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (38) Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (39) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (40) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (41) 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.

- (42) 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 noi

- (43) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (44) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (45) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- (46) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, fibrociment sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, simlipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (47) Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.
- (48) Se interzic învelitori din tablă profilată pentru acoperișuri cu pantă mai mare de 10 grade.
- (49) Raportul plin-gol la parter va fi de două treimi în favoarea suprafețelor vitrate raportat la întreaga suprafață a fațadei exterioare pentru construcții de alimentație publică sau cu acces public la nivel parterului.
- (50) Se interzic clădiri care generează o suprafață de fațadă oarbă la parter mai mare de un sfert din suprafața desfășurată a fațadelor exterioare.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (51) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (52) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (53) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (55) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (56) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (57) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (58) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (59) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (60) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Defrișarea se va face doar în baza unei expertize dendrologice.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (61) Împrejmuirile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.
- (62) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare al terenului

- (63) Pentru utilizările admise P.O.T. - 5%

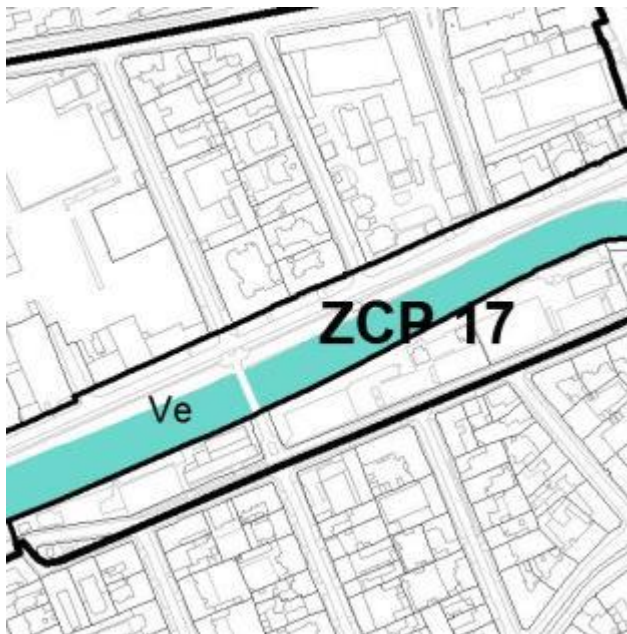
### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (64) Pentru utilizările admise C.U.T. - 0,1



**ZCP Ve //Zonă construită protejată,  
Zonă verde - de protecție a apelor sau cu  
rol de culoar ecologic**

## A. Caracterul zonei



Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.CP
- (3) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi pe parcele atinse parțial sau în totalitate de regulamentul aferent U.T.R. ului prezent, se va face doar în urma elaborării unui PUZCP al cărui teritoriu de studiu va fi zona verde marcată de U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (4) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (5) Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor.

### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt

evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### Servituțiile de utilitate publică:

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice
- (11) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea funcțională

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

### Art. 1 Utilizări admise

- (13) Plantații înalte, medii și joase
- (14) Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- (15) Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (16) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (17) Amenajare hidrotehnică
- (18) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.



## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (19) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (20) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (21) Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.

## C. Condiții de amplasare



## Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (22) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.
- (23) Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan).

## Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (24) Nu este cazul.

## Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (25) Nu este cazul.

## Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (26) Nu este cazul.

## Art. 5 Circulații și accese

- (27) Traseele vor urma cursul natural sau artificial existent al unor canale sau cursuri de apă. Acestea pot fi modificate doar în urma unui Plan director și P.U.Z. al cărui temă de proiectare să aibe ca obiectiv principal racordarea la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate alternativă, piste

velo, pietonale, coridoare ecologice etc. Tema va fi avizată de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.

- (28) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (29) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

## Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (30) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

## Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (31) Nu este cazul.

## Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (32) Nu este cazul.

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (33) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (34) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (35) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- (36) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (37) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (38) Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (39) Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- (40) Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

## Art. 11 Împrejmuiuri

- (41) Nu este cazul.



#### D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

**Art. 1** Procentul maxim de ocupare a terenului

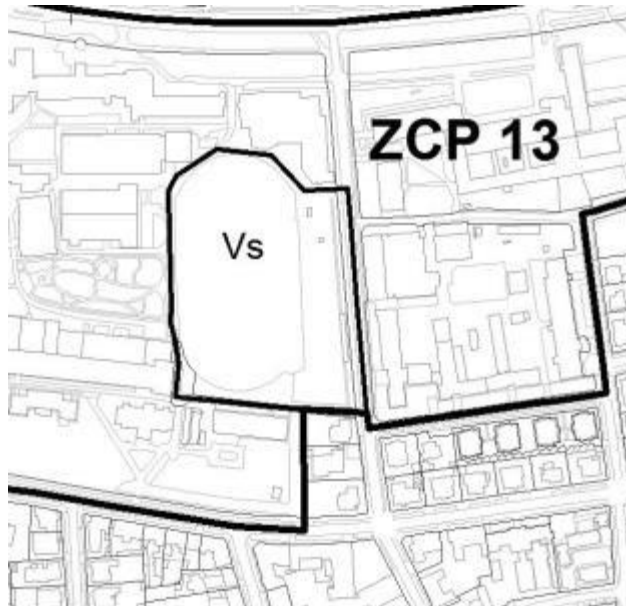
<sup>(42)</sup> Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 0,5%,

**Art. 2** Coeficientul de utilizare maxim a terenului

<sup>(43)</sup> Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 0,01

**ZCP Vs //Zonă construită protejată, Zonă verde - cu rol de complex sportiv**

**A. Caracterul zonei**



Spații verzi cu acces public limitat după un orar prestabilit, pe bază de taxă: parcuri, baze sportive publice sau private.

**Art. 1 Condiționări primare**

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.CP
- (3) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui PUZCP al cărui teritoriu de studiu va fi zona verde marcată de U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (4) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (5) Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor.

**Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții**

- (6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituțile de utilitate publică:**

- (7) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

- (8) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

**Art. 3 Reglementări pentru spațiul public**

- (9) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (10) Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- (11) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (12) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte și un concept de iluminat public unitar, integrat în conceptul municipal) Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

**B. Utilizarea funcțională**



**Art. 1 Utilizări admise**

- (13) Plantații înalte, medii și joase



- (14) Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- (15) Mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (16) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (17) Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (18) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (19) Terenuri de sport în aer liber
- (20) Tribune pentru spectatori
- (21) Construcții pentru activități sportive vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- (22) Unități de alimentație publică, cu adc de maxim 120mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)
- (23) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (24) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (25) Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (26) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (27) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (28) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (29) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (30) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.CP.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (31) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.CP.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (32) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.Z.CP.

### Art. 5 Circulații și accese

- (33) Accesele actuale, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.
- (34) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (35) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (36) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

### Art. 6 Staționarea autovehiculelor

- (37) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (38) Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (39) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20m și respectiv (1-5S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (40) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- (41) 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.

#### Clădiri noi

- (42) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (43) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (44) Se interzic clădiri care generează o suprafață de fațadă oarbă la parter mai mare de un sfert din suprafața desfășurată a fațadelor exterioare per total.



## Clădiri existente

- (45) În cazul unor clădiri de mari dimensiuni (săli polivalente, bazine olimpice etc) construite între 1945 și 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau placări ceramice și nu le va modifica sau elimina. Este obligatorie analiza documentațiilor tehnice inițiale așa cum au fost ele preluate de la institutele de proiectare, arhivate și gestionate de administrația locală sau județeană conform legii 50/1991, art. 36.
- (46) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc)
  - producere de energie
  - utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc
  - generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (47) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (48) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (49) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- (50) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (51) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (52) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (53) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (54) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (55) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (56) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## Art. 11 Împrejurimi



- (57) Împrejurimile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde aferent complexului sportiv în cauză.
- (58) Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

## Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

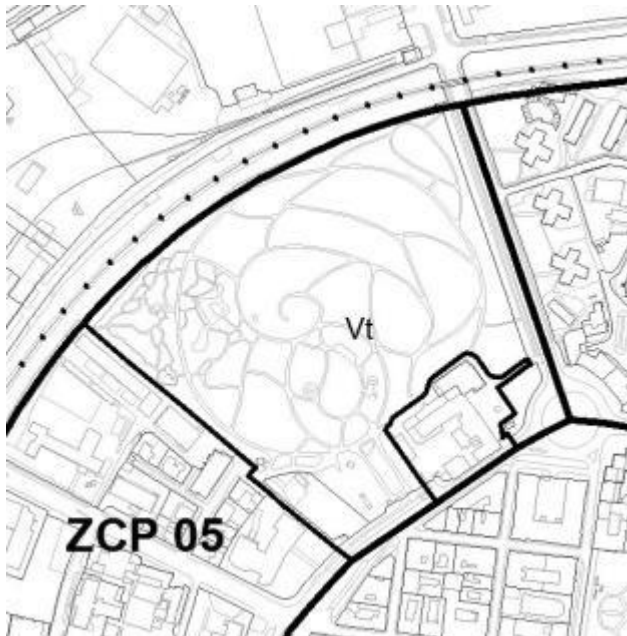
- (59) P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (60) C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## ZCP Vt //Zonă construită protejată, Zona verde cu caracter tematic

### A. 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.

#### Art. 1 Condiționări primare

- (1) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.
- (2) Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un Plan Urbanistic de Detaliu, în conformitate cu *Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate*.
- (3) În ambele cazuri, teritoriul de studiu al este zona verde în cauză în integralitatea sa.
- (4) Tema de proiectare pentru elaborarea va fi avizată în prealabil de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
- (5) 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.
- (6) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- (7) Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.
- (8) Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.
- (9) Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.

- (10) Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

#### Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (11) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa U03\_ „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și R.L.U. Partea II, A.Terenuri și zone cu regim special, respectiv B.Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- (12) Conform prevederilor din planșa *Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.
- (13) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- (14) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
- (15) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6*, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- (16) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
- (17) Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- (18) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- (19) Plantații înalte, medii și joase
- (20) Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- (21) Mobilier urban
- (22) Edicule, componente ale amenajării peisagere, sere etc
- (23) Construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc, conform tematicii propuse
- (24) Grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- (25) Unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc)

- (26) Locul de amplasare a obiectivelor socioculturale, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate (cf. Art. 1), de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.



## Art. 2 Utilizări cu condiții

- (27) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (28) 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.

## Art. 3 Utilizări interzise

- (29) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (30) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 1 Caracteristicile parcelor

- (31) Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

### Art. 2 Amplasare față de aliniament

- (32) Se va stabili prin P.U.Z.CP.

### Art. 3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- (33) Se va stabili prin P.U.Z.CP.

### Art. 4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (34) Se va stabili prin P.U.Z.CP.

### Art. 5 Circulații și accese

- (35) 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.CP
- (36) Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (37) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (38) 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 îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### Art. 6 Staționarea autovehicolelor

- (39) Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservească 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.
- (40) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

### Art. 7 Înălțimea maximă admisă

- (41) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10 m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (42) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

#### Clădiri noi

- (43) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (44) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (45) Se interzic clădiri care generează o suprafață de fațadă oarbă la parter, mai mare de un sfert din suprafața desfășurată a fațadelor exterioare per total.

#### Clădiri existente

- (46) În cazul unor clădiri de mari dimensiuni (săli polivalente, bazine olimpice etc) construite între 1945 și 1989 reabilitarea nu va altera volumetria și detaliile de fațadă, subîmpărțirea tabloului de tâmplărie, carioaje sau placări ceramice și nu le va modifica sau elimina. Este obligatorie analiza documentațiilor tehnice inițiale așa cum au fost ele



preluate de la institutele de proiectare, arhivate și gestionate de administrația locală sau județeană conform legii 50/1991, art. 36.

(47) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- reducere a consumului de energie pentru răcire
- reducere a consumului de energie pentru încălzire
- eficientizarea utilizării suprafețelor (acoperișuri tip terasă etc)
- producere de energie
- utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc
- generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

## Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (48) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (49) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (50) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (51) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (52) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- (53) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (54) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## Art. 10 Spații libere și spații plantate

- (55) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme
- (56) Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice
- (57) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (58) Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

## Art. 11 Împrejmuiri



- (59) Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (60) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- (61) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul mansardărilor, extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (62) P.O.T. maxim - 10 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

### Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (63) C.U.T. maxim - 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



Metodologie aplicată: sc Planwerk srl  
Întocmire și redactare: sc Planwerk srl / sc Vitamin  
Architects srl

Copyright 2022