

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada socialistă. Aceste zone prezintă cele mai mari densități de locuitori, raportate la spațiile libere și la dotările publice. Problemele reprezentate de deficitul de dotări publice, de spații publice și spații verzi, de locuri de parcare, de starea precară a celei mai mari părți a clădirilor și a infrastructurii, impun măsuri integrate de regenerare la nivelul întregii zone funcționale.

**Subzone:**

**S\_Li – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire, pana la elaborarea PUZ de reconversie funcțională integrală a zonei** - datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Se recomandă ca, toate ansamblurile vor beneficia sa beneficieze de un **Plan de Regenerare Urbană (PRU)**. Planul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La pregătirea programului de regenerare, se vor lua în considerare și următoarele materiale:

- „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA\_SPAL, MDRT, 2009
- „Ghid informativ privind regenerarea urbană - principii și practici europene”, MDLPL, 2007

**Pentru suprafețele din afara subzonelor S\_Li:**

Construcții noi, extinderea celor existente cu mai mult decât 20% din ADC, conversii funcționale **majore**, restructurarea sistemului de spații publice, sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent PRU. În acest caz, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. În lipsa acestuia, toate tipurile de lucrări enumerate mai sus sunt interzise.

**ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.**

În componenta sa spațială, Planul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

- (a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
- (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale
- (d) reabilitarea infrastructurii

- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale
- (g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele **S\_Li**) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construite aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.

**În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui plan director (*masterplan*) și, pe baza acestuia, a unui **PUZ Planuri Urbanistice Zonale**, ce vor constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.**

Prin PUZ **Masterplan** de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

**Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent pentru clădiri noi și pentru conversii functionale punctuale se vor elabora studii tehnice preliminare / PUD.**

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

##### **Servituții de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către **Institua Arhitectului Sef**;

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.

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

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Pentru aleile carosabile de acces la clădirile de locuințe se recomandă introducerea regimului rutier de zonă rezidențială și a priorității pentru circulația

pietonală.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective în clădiri existente și dotări publice.

**S\_Li – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire**

**Pana la elaborarea PUZ de conversie functionala a intregii subzone**, se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente.

Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.

Sunt admise amenajări de spații utile, numai în volumetria podului existent, cu condiția încadrării în limitele indicilor urbanistici și în baza unui aviz favorabil de oportunitate.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe **si cu conditia propunerii unitare de dezvoltare a reconversiei functionale pe minim un intreg tronson de bloc**. (blocuri cu parter comercial).

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) **de interes general sau local**.
- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, **destinată desfasurarii activitatii de baza**, să nu depășească 30 mp;
- (c) să implice maximum 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);

- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Extinderea spațiilor de la parterul blocurilor, prin adăugarea de corpuri/ balcoane/ terase, în baza unui aviz de oportunitate favorabil și cu condiția aprobării în prealabil a unei documentații de tip PUD, pentru o suprafață relevantă, stabilită **prin avizul de oportunitate**; Se recomandă studierea unei suprafețe minime egale cu incinta aferentă intervenției, cu considerarea următoarelor aspecte:

- (a) corpurile nu vor fi orientate spre stradă, ci exclusiv spre incintă;
- (b) corpurile se vor înscrie în proiecția la sol a balcoanelor aflate la nivelurile superioare;
- (c) **in mod justificat se pot aproba extinderi unitare cu depășirea proiecției la sol a balcoanelor de la nivelele superioare, dacă aceasta depășire este caracteristica arhitecturii imobilului, demonstrată de configurări volumetrice și intervenții anterior aprobate și autorizate conform legii, dacă acestea nu afectează amenajările de interes public;**
- (d) dezvoltarea unitară a registrelor inferioare ale clădirilor (parter);
- (e) reabilitarea spațiilor publice pietonale și a parcarilor, cu evaluarea posibilității introducerii parcajelor colective cu două sau trei niveluri
- (f) afectarea în cât mai mică măsură a grădinilor de fațadă

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin **ochiuri mobile în vitrine / ferestre**.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. **cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;**

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

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi. și **Este interzisă** realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente precum și realizarea de locuințe în volumul șarpantelor existente, **dacă nu se asigură parcajele aferente funcțiunilor propuse și zonele verzi aferente acestora, iar suprafața intervenției depășește un procent de 20% din ACD imobil.**

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 PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. **Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;**

**S\_Li – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire, pana la elaborarea PUZ de reconversie funcționala integrală a zonei**

Extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările **PUZ / PUZ** de regenerare urbană.

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările **PUZ / PUZ** de regenerare urbană.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările **PUZ / PUZ** de regenerare urbană.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările **PUZ / PUZ** de regenerare urbană.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările **PUZ / PUZ** de regenerare urbană.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările **PUZ / PUZ** de regenerare urbană.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul **PUZ / PUZ** de regenerare urbană:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

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 (cf. Ordin de Ministru nr. 119 / 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Necesarul de parcaje:

**Locuințe:** se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul **PUZ** de regenerare urbană.

Alternativ, un loc de parcare pentru fiecare apartament

**Alte activități:** - conform *Anexei 2*.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin **PUZ / PUZ** de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (**S/D+P, P+1**) și respectiv 8 m **la atic / cornisa**.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (**HG 525/1996, Art. 32**) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

### **Clădiri noi**

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

### **Intervenții asupra clădirilor existente**

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea **Instituei Arhitectului Sef si CMUAT**.

Se interzice realizarea de acoperișuri cu șarpantă pentru clădirile de locuit existente, cu excepția reabilitării șarpantelor prevăzute prin proiectul inițial al clădirii. Se recomandă ca, în cadrul operațiilor de reabilitare termică a clădirilor, să fie desființate șarpantele realizate ulterior finalizării clădirilor.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m **10 m, conform prevederi OMS 119 / 2014;**

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% **din suprafețele virane amenajate** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), **precum si locuri de joaca pentru copii, zone de socializare si amenajari destinate sportului in aer liber.**

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

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi **se recomanda a fi** utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor **pot** 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.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmuji doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative, **locuri de joacă, parcuri pentru animale de companie**, etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor **pot** avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 2,5 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicii urbanistici POT și CUT se aplică în cazul existenței unei parcele, evidențiate cadastral. În situația inexistenței acestei, gradul de ocupare și utilizare a suprafețelor va fi stabilită prin PUZ de regenerare urbană.

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

- (a) pentru parcelele comune:  
POT maxim = 60%
- (b) pentru parcelele de colț:  
POT maxim = 75%

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.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

- (a) pentru parcelele comune:  
CUT maxim = 1,2
- (b) pentru parcelele de colț:  
CUT maxim = 1,5

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. **Se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit.**