

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona se constituie din partea estică (aproximativ două treimi) a cartierului istoric Velența.

Parcelele tradiționale au în general lățimi cuprinse între 12-14 m iar lungimile variază în funcție de distanțele dintre străzile paralele. Casele modeste de locuit, de plan dreptunghiular sau în formă de L, sunt în proporție covârșitoare cu regim parter, fără subsol și ocupă cu frontul o parte din latura stradală a terenului, având acoperișuri în două ape, cu coama paralelă cu strada, anexele fiind înșirate de-alungul uneia din laturile lungi, la parcelele mai mici pe latura din fund. Casele cu acoperișul în două ape cu coama perpendiculară pe stradă sunt relativ rare și aparțin tipului rural, fiind probabil mai vechi de sfârșitul sec. XIX. Fronturile continue sunt inexistente în secolul al XIX-lea și destul de rare și în prima jumătate a secolului al XX-lea. Fronturi continue de clădiri întâlnim pe Calea Clujului, pe anumite segmente ale str. Cardinal Iuliu Hossu și pe strada Eftimie Murgu. În partea centrală, estică și sudică domină casele parter construite în perioada anilor 1930-1980, cu modul de ocupare tradițional al terenului.. C

Insertiile agresive în țesutul urban sunt cele care s-au construit pe parcele unificate, contrastează prin volumetrie sau forme inadecvate ale acoperișului și fațadelor.

Valoarea țesutului urban constă în structura tradițională a tramei stradale și a parcelarului precum și în modul de ocupare a terenului, toate conservate din sec. XVIII, sau după caz din evul mediu, cu un caracter semirural cu o anumită omogenitate a imaginii caselor parter cu garduri scurte și grădini. Este singura zonă a orașului, dezvoltată pe un teren moștenit din evul mediu, cu vestigii medievale subterane, cu țesutul urban majoritar nedestructurat de evoluția spectaculoasă burghezo-industrială și cu un fond construit care reflectă caracterul pre- și periurban al vechii suburbii.

Subzone:

**SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional**

**SUTR Velența\_02 – subzona restructurabilă**

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE****SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional**

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD și 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).

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru întreaga subzonă SUTR Velența\_01.

**SUTR Velența\_02 – subzona restructurabilă**

Prin PUG parcelele își păstrează destinația actuală. **Se recomandă ca**, până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent **UTR Ei**

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri **se va elabora PUZ** sau se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Oradea și proprietarii terenurilor. Etapele procedurii implică:

- (a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori

- urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe 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.
- (b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.
  - (c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
  - (d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Oradea și deținătorul unității industriale.
  - (e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

#### **Toate subzonele**

Emiterea autorizației de construire va fi condiționată de obținerea avizului **Institua Arhitectului Șef**;

PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

**Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat și marcat grafic în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau 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.*

#### **Servituți de utilitate publică:**

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

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### **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.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate

acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către **Institua Arhitectului Sef**;

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare (Anexa 6).

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

#### **Obiective de utilitate publică, măsuri și recomandări:**

- (a) reamenajarea scuarului de la intersecția Calea Clujului/ str. C-tin Dobrogeanu Gherea/ str. Tineretului, cu dezvoltarea componentei pietonale și vegetale;
- (b) reamenajarea scuarului de la intersecția Calea Clujului/ str. Grădinarilor, cu dezvoltarea componentei pietonale și vegetale;
- (c) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Eftimie Murgu/ str. Miron Costin/ str. Ioan Rațiu, cu dezvoltarea componentei pietonale și vegetale;
- (d) reconfigurarea profilului stradal al Căii Clujului, introducerea pistelor pentru bicicliști și a vegetației.

Se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional**

Locuințe individuale, pe parcelele tipice zonei.

Imobile monofuncționale pe parcele dedicate unor activități diferite de locuire, existente sau existente în trecut:

- (a) instituții publice și de interes pentru public: funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială

#### **SUTR Velența\_02 – subzona restructurabilă**

Structură funcțională mixtă incluzând:

- Locuințe colective
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrare a afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de turism

Pentru imobilele noi aflate la străzile principale, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etaje, iar parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Prezența locuirii nu este obligatorie.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional**

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Se admit funcțiuni terțiare, conform *Anexei 1*.

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor (funcțiuni terțiare) 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 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### **Toate subzonele:**

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

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

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

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;**

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională,

amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Nu se admit operațiuni de comasare sau de divizare a parcelelor.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

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.

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 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, 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.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în 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.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

**Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind însorirea incaperilor de locuit;**

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

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu

condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - **dupa caz**.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional

- pentru parcelele obișnuite, ocupate în mod tradițional de locuințe, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 10,5 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S/D)+P+M$ ;
- pentru parcelele dedicate în totalitate instituțiilor publice și de interes pentru public înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 13 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S/D)+P+1+M$ ,  $(1-2S/D)+P+1+R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).
- pentru parcelele riverane Căii Mareșal Alexandru Averescu, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de  $S/D+P+3+M$  /  $S/D+P+3+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

### SUTR Velența\_02 – subzona restructurabilă

- pentru clădirile amplasate pe jumătatea parcelei orientată spre Calea Clujului, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de  $S/D+P+2+M$  /  $S/D+P+2+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).
- pentru clădirile amplasate pe jumătatea parcelei orientată spre Calea Mareșal Alexandru Averescu înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de  $S/D+P+3+M$  /  $S/D+P+3+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (**HG 525/1996, Art. 32**) 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 acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice cartierului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Nu se admit tâmplării din PVC.

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

### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

#### **În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:**

Se va conserva expresia arhitecturală și 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.

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 materiale și tehnici contemporane – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

#### **În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:**

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

Zona e echipată edilitar complet.  
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune și minimum 15% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

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

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

#### SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

#### SUTR Velența\_02 – subzona restructurabilă

POT Maxim = 50%



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 înțeleles urbanistic.

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

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

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

### SUTR Velența\_01 – cartierul tradițional

#### Pentru locuințe:

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 0,9

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,2

#### Pentru instituții:

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,2

### SUTR Velența\_02 – subzona restructurabilă

CUT maxim = 2,0

### Toate subzonele

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. În cazul mansardărilor, **pentru** 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).

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

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