

# UM1

## Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, 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.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:**
  - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.

- nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
- parcelările sunt situate între documentațiile de urbanism aprobate, sau adiacente acestora.

- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

- parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

**În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respectă prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.**

- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, **pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii**, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, **de regula**, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, **edificate** și ocupate de construcții **edificabile**, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

#### **Etapile procedurii de urbanizare implică:**

1) elaborarea unui masterplan (plan director) și **obținerea Certificatului de Urbanism**, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), **parcurgerea etapei preliminară de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere**.

2) **elaborarea PUZ de urbanizare**, pe baza acestuia și a **cererii de dezvoltare** formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă). **initiatori**.

Masterplanul **PUZ de urbanizare** va trata cel puțin, **de regula**, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice

(învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, **PUZ de urbanizare**, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va **poate elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare**, cu respectarea Masterplanului; **PUZ de urbanizare**.

- fiecare etapă va reglementa, **de regula**, o suprafață minimă de 5 ha **de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare**;

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului. PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan **PUZ de urbanizare si PUZ**, se vor conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

#### **PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :**

- **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;

- **modelarea / remodelarea** parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.

- Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.

- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. 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 **dotărilor publice** (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), **spații verzi** ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., **în cotă fixă de 10% din suprafața totală**.

- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).

- **Trama stradala, infrastructura edilitara de interes local si zonele verzi (cu functiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.**

- **Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi .**

- **Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.**

- 3) parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului.

- 4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative in vigoare.

- 5) aprobarea Masterplan / **PUZ de urbanizare / PUZ**;

- 6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru

amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă **unitară** în procesul de urbanizare prin PUZ:

- 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 PUG și normele tehnice specifice.

7) autorizarea lucrărilor de **amenajare trama stradala** / echipare completă edilitar-urbanistică / **amenajare zone verzi** .

8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de **amenajare trama stradala** / echipare completă edilitar-urbanistică / **amenajare zone verzi** și recepția acestora.

9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

- **In cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor, pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.**

- Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

**S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi sau cursuri de apă, precum cele de tip Ve.

**S\_UIs\_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs\_P.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare **urbanizare** pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

**Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.**

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

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ 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.

**Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.**

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile 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 servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa 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 structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția 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 Șef**;

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*).

Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale.

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.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând:

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);
- Funcțiuni de turism.

Spre spațiile publice, locuințele (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 **exclusiv** frontul spre spațiul public (să fie amplasate **cu o retragere** în interiorul parcelei, **sau** 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

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, **in scopul desfășurării activității 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

## 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 en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

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

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

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

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

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.

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 afectati;**

## 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 22 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, parcelele destinate prin PUZ de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m, iar suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va prelua acest mod de construire, iar

Prin excepție, pentru parcelele destinate prin PUZ de parcelare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Se recomandă ca toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa să fie amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m poate varia și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis Prin PUZ de urbanizare se vor reglementa detaliat adâncimea calcanelor, conformarea clădirilor, modul de ocupare a terenurilor etc.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială 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.

Retragerea 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 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. În toate situațiile se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea incaperilor de locuit;

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) 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.
- (b) 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.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus, privind înălțimea.

În toate situațiile se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea incaperilor de locuit;

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, 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.

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

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.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

**S\_Uls\_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente** - a se vedea RLU aferent Uls\_P.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului **CTA (cota teren amenajat)**. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- (a) 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 (1-3S / D)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S / D)+P+6
- (c) pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S / D)+P+8
- (d) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului regulament.
- (e) se admit nivelele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

## 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**).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului



(imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament. **Regulamentul local privind publicitatea stradală, aprobat.**

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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 branșament 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 minim 25% pentru POT = 40%, minim 25% pentru POT = 50% și respectiv 15% în cazul POT 70% (parcele de colț) din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza de regulă dalaje de tip permeabil.

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 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip opac.

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

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

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



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

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

POT Maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%.

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

Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:

POT maxim = 85%

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

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 2.4

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

CUT Maxim = 2,1 **3,5**

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 3,3 **3,5**

Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:

CUT maxim = 4,5