

M4

Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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. Alături de acestea, rezultat al unei redevoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redevoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișă. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele și derogările de la prezentul regulament, care nu se încadrează, conform legii în condițiile de elaborare PUZ, vor fi reglementate prin studii urbanistice preliminare / 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).

Suplimentar față de situațiile prevăzute prin lege, se va elabora PUZ pentru următoarele situații, pe o suprafață minimă corespunzătoare cu cea a cvartalului:

- (a) parcelarul din jurul amplasamentului este unul atipic, prin dimensiunile sau geometria parcelelor;
- (b) parcela studiată are dimensiuni semnificativ mai mari față de media parcelelor imediat învecinate (200% sau mai mult);
- (c) utilizările predominante pe parcelele învecinate sunt diferite față de utilizările propuse;

În cazul elaborării, PUZ sau PUD se vor elabora în considerarea prevederilor 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.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se afla integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

B. SERVITUTI 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 SPAȚIUL 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 Institutia 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. 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:

- Locuințe colective
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrare a afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. 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 / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

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 retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse 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, în 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

Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
- (b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente;
- (c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;
- (d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;
- (e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă.

Spatii verzi cu acces public, functiuni de agrement si sport, spatii de recreere, cu urmatoarele conditii:

- a) aceste functiuni sa fie complementare ca dezvoltare functiunilor de baza, admise si sa coexiste cu cele din urma.

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 refofosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
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 tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
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, dacă particularitățile 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 18 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 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.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m
- (c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

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.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, alinierea urmand a fi determinata in baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent si cel opus;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG 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.

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, 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.

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 cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea 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 UTR 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 cu nu mai puțin decât 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Configurarea acestora și numărul de accese se vor stabili prin documentații de urbanism;

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după 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 realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+2+M$, $(1-2S/D)+P+2+1R$, în acest caz 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 cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+3$.
- (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- (d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire situate către aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

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.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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

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, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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.

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 împrejurimi.

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 25% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la

partea superioară a acestora.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (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.

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

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor 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 transparent sau 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 de colț:

POT maxim = 60%

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

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

POT maxim = 60%

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.

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.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 2,4

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, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei (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.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

